

A casa con GESOBAU

La vita non è mai stata così semplice

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



LE DIAMO IL BENVENUTO DA GESOBAU

Ha appena trovato un appartamento o ha traslocato di recente? Questa breve guida le fornirà risposte a eventuali dubbi o domande. Qui troverà informazioni sul contratto di locazione, sul trasloco e sulle norme dell'edificio.

La sua GESOBAU



1	La mia nuova casa	P. 4
2	Breve elenco di spunta per il trasloco	P. 8
3	Norme dell'edificio	P. 10
4	Domande sull'affitto	P. 14
5	Nozioni di base sul vivere in affitto	P. 16
6	Contatti di GESOBAU	P. 20

1

LA MIA NUOVA CASA

Ce l'ho fatta! Presto traslocherò nel mio nuovo appartamento.
Ma prima, ci sono un paio di cose da fare.

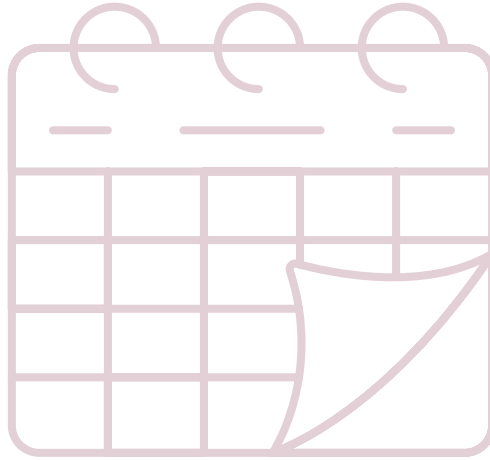




IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Devo firmare il contratto di locazione. Di solito, la firma viene effettuata presso l'ufficio principale di GESOBAU nel distretto berlinese di Pankow. Il proprietario di casa mi chiamerà per stabilire una data. Tutte le parti devono essere presenti alla firma del contratto.

In casi eccezionali, il contratto di locazione può essere inviato per posta. Anche in questo caso, devono firmarlo tutte le parti coinvolte.

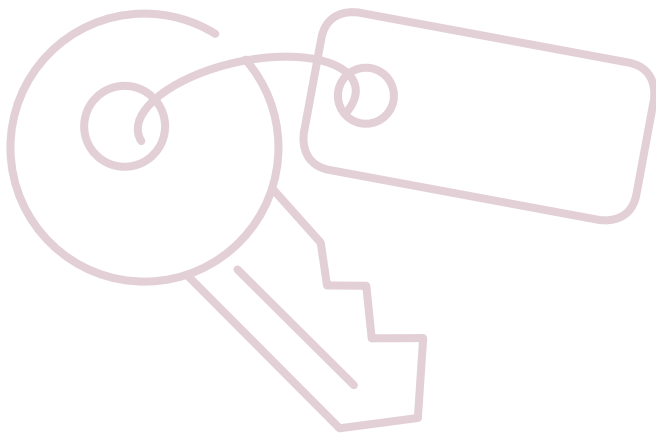


NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE SONO INCLUSE LE SEGUENTI INFORMAZIONI:

- Oltre all'affitto di base (netto), devo anche pagare le utenze e le spese di servizio (ad es. per il riscaldamento e l'acqua calda).
- L'affitto deve essere versato in tempo e per intero non oltre il terzo giorno lavorativo del mese.
- Dovrei permettere a GESOBAU di riscuotere l'affitto dal mio conto bancario. Prendendo un mandato SEPA, garantisco il pagamento puntuale dell'affitto.
- Devo pagare un deposito cauzionale per l'appartamento prima di trasferirmi. Il deposito cauzionale mi viene rimborsato quando riconsegno la casa, a patto che lasci tutto in buone condizioni. Verrà inoltre verificata l'esistenza di eventuali importi scoperti. Posso pagare il deposito cauzionale in tre rate. La prima rata deve essere versata all'inizio della locazione.
- Non posso apportare modifiche al mio appartamento. Se desidero modificare qualcosa, devo prima chiedere al proprietario.
- Il periodo di preavviso è di tre mesi. La disdetta deve essere data per iscritto alla fine del mese. Il proprietario confermerà la risoluzione del contratto.

LA CONSEGNA DELL'APPARTAMENTO

- Il proprietario fisserà un appuntamento per la consegna dell'appartamento.
 - Alla consegna riceverò la chiave.
 - Durante la consegna dell'appartamento, viene redatta una relazione: deve essere tutto in ordine. Io ispeziono l'appartamento e il proprietario prende nota di qualunque appunto importante. Ad esempio: le finestre, le porte e i pavimenti sono puliti e intatti.
- Le pareti sono solitamente dipinte. Vengono incluse nella relazione anche tutte le attuali letture dei contatori.
- La relazione riporta, inoltre, il numero di chiavi che ricevo.
 - Io e il proprietario firmiamo la relazione e ne ricevo una copia. Posso portare qualcuno che mi aiuti con la consegna, ad es. per tradurre.



2

BREVE ELENCO DI SPUNTA PER IL TRASLOCO

Affittare un nuovo appartamento è un momento emozionante. È facile dimenticarsi qualcosa. Questo breve elenco di spunta potrebbe esserle utile!



REGISTRARE IL NUOVO INDIRIZZO

Devo registrare il mio nuovo indirizzo presso l'ufficio competente entro due settimane. Per farlo, riceverò un documento da GESOBAU.

REGISTRARE I CONTATORI DI ENERGIA ELETTRICA E GAS

Devo anche registrare a mio nome l'energia elettrica (oltre, eventualmente, a gas e acqua) presso un fornitore di mia scelta. Per farlo, utilizzo la lettura del contatore, registrata con il proprietario durante la consegna e riportata nella relativa relazione.

PAGARE IL «RUNDFUNKBEITRAG»

Ogni residenza è tenuta a pagare un canone TV e radio noto come «Rundfunkbeitrag». Alcune persone possono avere diritto a un'esenzione, che può essere ottenuta, ad esempio, richiedendo un certificato al centro di collocamento (Jobcenter). Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito web www.rundfunkbeitrag.de

CAMBIARE L'INDIRIZZO

Comunico il mio nuovo indirizzo alla banca, alle compagnie di assicurazione, al mio datore di lavoro, alla scuola /

all'asilo nido, ai miei amici e parenti. Posso recarmi presso l'ufficio postale per chiedere di far inoltrare la mia posta. Ciò significa che la posta verrà inviata, anche per diversi mesi, presso il nuovo indirizzo, anche se sulla lettera viene indicato quello vecchio.

STIPULARE UN'ASSICURAZIONE

Le polizze assicurative più importanti per gli inquilini sono:

Assicurazione di responsabilità civile

Questa assicurazione è molto utile nel caso dovessi rompere qualcosa per sbaglio. Mi aiuta nel caso di danni nei confronti di altre persone. Ad esempio, se apro i rubinetti del bagno e mi dimentico di chiuderli, non solo verrebbe allagato il mio appartamento, ma anche quello dei vicini. I danni potrebbero portare a costi ingenti.

Assicurazione sulla casa

L'assicurazione sulla casa assicura tutti gli oggetti nel mio appartamento e nel seminterrato. Se avviene un'effrazione mentre io non ci sono e le mie cose vengono rubate, l'assicurazione sul contenuto della casa può essermi utile.

3

LE NORME DELL'EDIFICIO

Il mio contratto di locazione comporta alcune regole. Sono importanti quando si è in un edificio dove vivono molte persone diverse: anziani e giovani, persone provenienti da Paesi diversi, famiglie con bambini, coppie, studenti o inquilini con animali domestici.



OSPITI

- Ho il diritto di avere ospiti in casa. È importante tenere presente che anche il mio ospite deve rispettare le norme dell'edificio.
- Se il mio ospite rimane con me per oltre sei settimane, devo avvisare il proprietario.
- Se desidero un coinquilino o un subaffittuario, devo prima chiedere al proprietario.



FESTE

- Se voglio organizzare una festa, ad esempio una festa di compleanno o per inaugurare la casa, appenderò un avviso per informare i vicini.
- Chiederò ai miei ospiti di essere rispettosi e di non disturbare nessuno.

TV

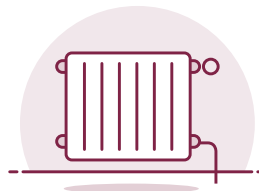
- Non mi servono antenne speciali da GESOBAU. Non mi è consentito installare una parabola satellitare.
- Nella maggior parte dei casi, GESOBAU ha già installato i collegamenti necessari nell'appartamento. Posso chiedere al mio account manager informazioni sui partner contrattuali di GESOBAU.

VENTILAZIONE E RISCALDAMENTO

L'aria umida deve sempre venire immediatamente ventilata dall'appartamento, altrimenti potrebbe formarsi della muffa. L'umidità nell'aria viene prodotta cucinando, lavando, durante la doccia o un bagno.

Qualche regola:

- Aprirò completamente le finestre due o quattro volte al giorno.
- Spegnerò il riscaldamento durante la ventilazione della stanza.
- Riscalderei tutte le stanze in maniera sufficiente e nella stessa misura.
- La temperatura ideale per il soggiorno è da 20 a 21 gradi Celsius, mentre per corridoi, camere da letto e cucine è da 18 a 19 gradi.





RIFIUTI

I miei rifiuti vanno nei bidoni adatti nella zona della pattumiera. Non possono essere lasciati vicino ai bidoni o per terra. Inoltre, non mi è permesso gettare spazzatura nel water o nei lavandini. È importante separare i rifiuti per preservare le risorse e l'ambiente.

Ciò significa:

- La carta va nel bidone blu.
- I rifiuti alimentari vanno nel bidone marrone di Biogut.
- I materiali riciclabili come la plastica vanno nel bidone giallo.
- Gli altri rifiuti vanno nel bidone nero.
- Il vetro va nel bidone del vetro.
- Smaltirò i rifiuti ingombranti e inquinanti presso il centro di riciclaggio BSR (BSR-Recyclinghof).

Per maggiori informazioni sulla separazione dei rifiuti, consultare il manuale dell'inquilino.

ORE DI SILENZIO

Ci sono momenti in cui non ho il permesso di fare alcun tipo di rumore, sia che mi trovi nell'appartamento, nei corridoi o in cortile:

- I momenti della giornata che vanno dalle 13:00 alle 15:00 e dalle 20:00 alle 07:00 sono sempre ore di silenzio.
- Il silenzio di domenica e nei giorni festivi è particolarmente importante.

Durante questo periodo, abbasserò il volume della musica e della TV e non utilizzerò la lavatrice o l'aspirapolvere.

TERMINAZIONE / SEPARAZIONE / SCIOGLIMENTO DI UN NUCLEO DI COINQUILINI

- Se vivo con qualcuno o condivido l'appartamento, tutti i coinquilini sono tenuti a firmare il contratto di locazione.
- Se qualcuno vuole lasciare la casa, devo informare GESOBAU della decisione. Tutti i firmatari sono responsabili per l'appartamento.



SICUREZZA

Presto attenzione alla sicurezza.

Ciò significa:

- Non lascerò oggetti nel corridoio. Le scale sono una via d'uscita. In caso di emergenza, tutti devono essere in grado di utilizzarle senza incontrare ostacoli.
- Non conserverò sostanze infiammabili come gas o benzina nel seminterrato.
- In base alle norme dell'edificio, non sono ammessi barbecue su balconi, terrazze o balconi incassati. L'odore potrebbe disturbare altri inquilini e i barbecue aumentano il rischio di incendi.

Se qualcosa si rompe, informerò GESOBAU tramite l'app «GESOBAU Berlin» o tramite l'agente immobiliare.

ANIMALI DOMESTICI

Mi è permesso tenere un animale domestico nell'appartamento. Prima di adottare o trasferirmi con un animale domestico, mi informo presso GESOBAU sulle regole relative agli animali domestici.

Cosa devo sapere:

- Se mi trasferisco con un cane, ho bisogno dell'approvazione scritta del proprietario. Al padrone di casa devo fornire le informazioni seguenti: razza, nome, data di nascita, numero di microchip, informazioni sulla taglia e una foto dell'animale domestico.

La mia richiesta includerà i seguenti documenti:

- Copia dell'assicurazione di responsabilità civile per i proprietari di cani
- Copia della registrazione presso l'ufficio delle imposte (codice fiscale)

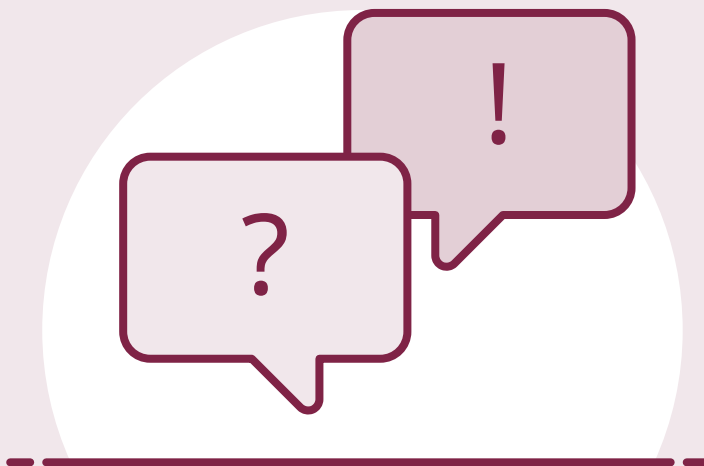
Quando si trovano nella proprietà di GESOBAU, i cani devono sempre indossare il guinzaglio. Se ho un animale domestico, sono responsabile della sua pulizia ed educazione.



4

DOMANDE SULL'AFFITTO

Alcune credenze si diffondono molto facilmente.
Ecco sfatate quelle più comuni.



Il proprietario ha una seconda chiave.

No. I proprietari non hanno una chiave e non possono entrare nell'appartamento da soli o senza dare preavviso.

Le scale fanno parte del mio appartamento.

No. Le scale sono una zona comune perché vengono utilizzate da tutti i residenti. Devo rispettare le aree comuni.

Il contratto di locazione può essere annullato.

No. Sono tenuto a dare il preavviso concordato. Devo aspettare la fine del periodo di preavviso per potermi trasferire.

L'inquilino è libero di scegliere l'inquilino successivo.

No. Posso consigliare a GESOBAU qualcuno che è interessato al mio appartamento, ma sarà la società a selezionare l'inquilino.

Dopo il trasferimento, non dovrò più pagare l'affitto, le utenze o le spese di servizio.

No. Devo pagare le spese fino alla fine del contratto di locazione. Le bollette per la proprietà che ho affittato dal mio precedente proprietario mi verranno inoltrate presso il nuovo indirizzo.

Se verso denaro al padrone di casa, troverò un appartamento più velocemente.

No. È un tentativo di corruzione ed è contro la legge. Noi siamo tenuti a denunciare tali reati. E non applichiamo commissioni, il che significa che l'inquilino non è tenuto a pagare spese per l'agente immobiliare.

5

NOZIONI DI BASE SUL VIVERE IN AFFITTO



A

ACCOUNT MANAGER

In caso di domande sul mio **→ contratto di locazione** o sulle norme dell'edificio, posso contattare il mio account manager tramite l'app, per posta o per telefono. I dettagli di contatto si trovano nel mio contratto di locazione o nelle norme dell'edificio.

ADDEBITO DIRETTO

Questo processo viene anche chiamato mandato SEPA. Un mandato SEPA consente a GESOBAU di addebitare l'affitto sul mio conto bancario. Non devo preoccuparmi di niente e l'affitto viene sempre pagato in tempo se il mio conto contiene denaro sufficiente. Impedisce inoltre gli avvisi di sollecito.

AFFITTO DI BASE (NETTO)

L'affitto di base, o al netto delle spese, si basa sulle dimensioni e sulla posizione del mio appartamento e sull'anno in cui l'edificio è stato costruito. Non include **→ costi aggiuntivi (utenze e spese di servizio) (→ affitto lordo)**.

AFFITTO LORDO

L'affitto lordo è l'affitto totale che devo pagare ogni mese per l'appartamento. Include **→ l'affitto di base e → i costi aggiuntivi (utenze e spese di servizio)**. I costi aggiuntivi sono un pagamento anticipato per i costi operativi netti e lordi e includono, ad esempio, i costi di riscaldamento e per la manutenzione del giardino.

APP

L'app «GESOBAU Berlin» fornisce agli inquilini un modo pratico per contattare GESOBAU in caso di domande o per segnalare eventuali danni. Gli inquilini possono inoltre visualizzare le letture dei contatori correnti per il riscaldamento e l'acqua.

AREE COMUNI

Le scale, il cortile, la lavanderia, il giardino e l'area giochi per bambini sono destinati all'utilizzo di tutti gli inquilini. È quindi importante essere rispettosi degli altri, mantenere pulite le aree comuni e non conservarvi oggetti.

C

CONNESSIONE VIA CAVO

L'appartamento include una connessione a banda larga. GESOBAU ha un contratto con i fornitori di rete PÿUR e Vodafone Deutschland, che forniscono il segnale. Questa connessione è inclusa nei costi operativi. Posso ricevere molti canali, anche dall'estero.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione regola i miei diritti e doveri e quelli del proprietario. Ricevo il contratto dal mio → **account manager** insieme ad altri documenti importanti. Devo tenere il contratto d'affitto in un luogo sicuro.

COSTI AGGIUNTIVI (UTENZE E SPESE DI SERVIZIO)

I costi aggiuntivi sono i costi che GESOBAU sostiene gestendo la proprietà. Esistono 17 tipi di costi aggiuntivi (utenze e costi di servizio), sia netti che lordi, inclusi i costi per riscaldamento e acqua calda, smaltimento di rifiuti o pulizia dell'immobile. Tutti i costi aggiuntivi (utenze e spese di servizio) sono elencati nel contratto di locazione.

CUSTODI / AMMINISTRATORI DI PROPRIETÀ

I custodi / Gli amministratori di proprietà hanno vari compiti, come, ad esempio, l'ispezione delle strutture.



DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito tutela il proprietario dell'immobile. Se lascio l'appartamento e l'ho danneggiato, il proprietario può utilizzare il mio deposito cauzionale e trattenere l'importo necessario. Il deposito cauzionale equivale a tre mesi di → **affitto di base (netto)**.



INDENNITÀ DI ALLOGGIO

In Germania, ho diritto a ricevere un'indennità di alloggio se il mio reddito non è sufficiente per pagare l'affitto. L'indennità di alloggio è un contributo alle spese di alloggio ed è un sussidio ai sensi della legge tedesca sulle indennità di alloggio (Wohn-geldgesetz, WoGG). Ulteriori informazioni sono disponibili su service.berlin.de (o presso l'Ufficio relazioni con il cittadino di Berlino (Bürgeramt)).



ORDINE PERMANENTE

Un ordine permanente è un trasferimento regolare e automatico di denaro. Posso usarlo per pagare l'affitto ogni mese senza dover andare in banca. Per il pagamento, posso ricorrere a ordini permanenti o autorizzazioni all'addebito diretto (→ **addebito diretto**). N.B.:

il conto deve contenere una quantità sufficiente di denaro.

R

RIPARAZIONI ESTETICHE

Dopo aver avvisato il proprietario per la → **risoluzione del contratto**, gli inquilini devono occuparsi di eventuali riparazioni di piccola manutenzione. Tali riparazioni includono compiti come l'applicazione di carta da parati e la pittura delle pareti. Il contratto specifica se sono tenuto a effettuare riparazioni e quali. Posso contattare il proprietario in caso di domande.

RISOLUZIONE

Se voglio trasferirmi, devo darne preavviso per iscritto. Il periodo di preavviso è di tre mesi. Solo allora il contratto di locazione si considera terminato. Se non vivo da solo, tutte le parti del contratto di locazione devono firmare l'avviso di cessazione perché quest'ultimo sia valido.

S

SPESE DI RISCALDAMENTO

Le spese di riscaldamento vengono fatturate annualmente. La bolletta del riscaldamento include i pagamenti effettuati e un calcolo del mio consumo effettivo. A quel punto, riceverò o dovrò versare la differenza a titolo di conguaglio.

T

TUTELA DALLO SFRATTO

Il proprietario non può terminare un contratto di locazione senza motivo. Tuttavia, può terminare il contratto di locazione se, ad esempio, l'affitto non è stato pagato, oppure quando le norme dell'edificio non sono state rispettate turbando la pace degli altri inquilini.

W

WOHNBERECHTIGUNGS-SCHEIN (WBS) (CERTIFICATO DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO)

Il WBS è un certificato ufficiale. Il diritto a ricevere un WBS dipende dal mio reddito. Con questo certificato, ho diritto ad alloggi popolari sovvenzionati con fondi pubblici. Ulteriori informazioni sono disponibili su www.berlin.de o presso l'Ufficio relazioni con il cittadino di Berlino (Bürgeramt).

6

COME CONTATTARE GESOBAU



L'APP «GESOBAU BERLIN»

Posso utilizzare l'app gratuita per segnalare danni in qualsiasi momento della giornata, visualizzare le letture del contatore per il riscaldamento e l'elettricità e per qualunque altra informazione contenuta nel mio contratto di locazione.

Scaricala dall'App Store o dal Google Play Store.

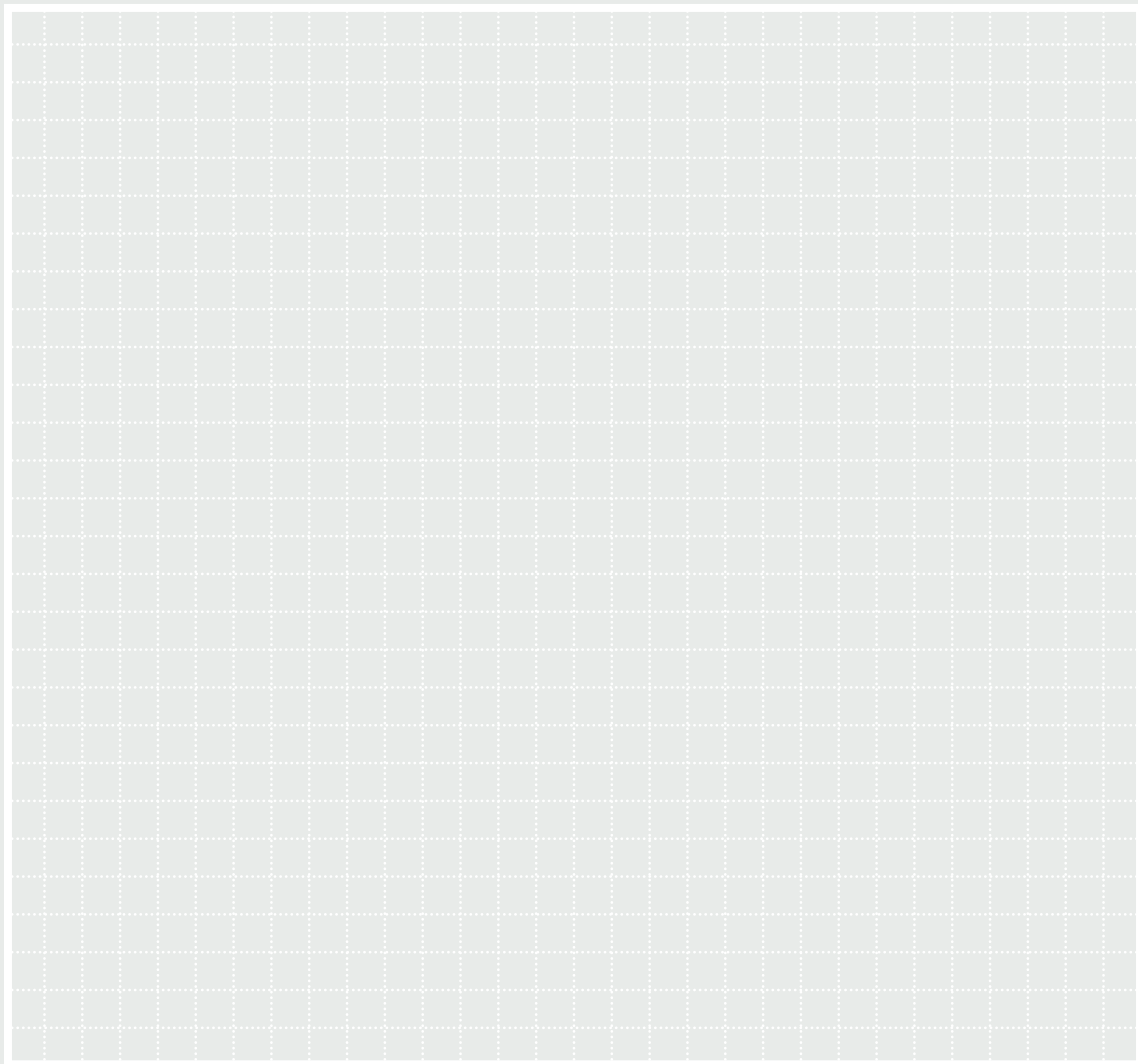
NUMERO VERDE DISPONIBILE 24 ORE SU 24

Il numero verde è disponibile 24 ore su 24 e 7 giorni su 7 chiamando lo (030) 4073-0. Posso contattare direttamente il mio account manager dal lunedì al giovedì dalle 9:00 alle 17:00 e di venerdì dalle 9:00 alle 14:00.



INDIRIZZO
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

I MIEI APPUNTI



COLOPHON

Autore:

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

Gestione del progetto:

Jasmin Hollatz (Responsabile secondo la legge
sulla stampa),
Birte Jessen (Responsabile delle comunicazioni
aziendali)

Testo:

GESOBAU AG

Progettazione, layout e composizione tipografica:

Studio GOOD, Berlin

Stampa:

Ruksaldruck GmbH, Berlin

Credito di immagine:

Studio GOOD (illustrations)

www.gesobau.de

