

W domu z GESOBAU

Łatwe mieszkanie

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



WITAMY W GESOBAU!

Właśnie znalazłeś(-aś) mieszkanie lub niedawno się przeprowadziłeś(-aś)? Mamy nadzieję, że w niniejszym krótkim przewodniku znajdziesz odpowiedzi na Twoje pytania. Zawarliśmy w nim informacje na temat Twojej umowy najmu, wprowadzania się oraz Regulaminu porządku domowego.

GESOBAU dla Ciebie



| | | |
|----------|--|-------|
| 1 | Twój nowy dom | S. 4 |
| 2 | Co trzeba zrobić przed wprowadzeniem się ... | S. 8 |
| 3 | Regulamin porządku domowego | S. 10 |
| 4 | Pytania dotyczące wynajmu | S. 14 |
| 5 | ABC wynajmu | S. 16 |
| 6 | Kontakt z GESOBAU | S. 20 |

1

TWÓJ NOWY DOM

Udało się! Już wkrótce możesz przeprowadzić się do nowego mieszkania. Przedtem musisz jednak zrobić kilka rzeczy.

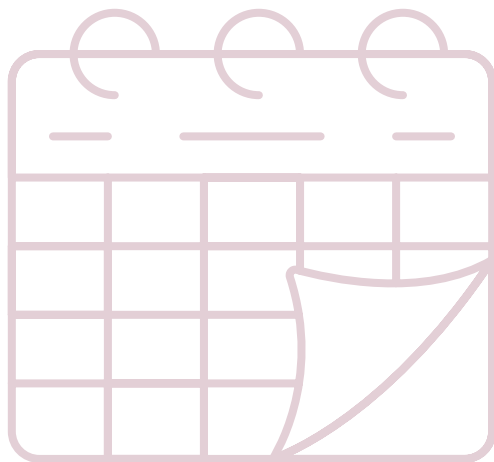




UMOWA NAJMU

Najemca musi podpisać umowę najmu. Zwykle odbywa się to w siedzibie głównej GESOBAU w dzielnicy Berlin-Pankow. Wynajmujący zadzwoni do najemcy, aby ustalić datę podpisania umowy. Wszystkie strony muszą być obecne przy jej zawarciu.

W szczególnych przypadkach umowę można przesłać pocztą. Jednak również wówczas umowę muszą podpisać wszystkie strony.

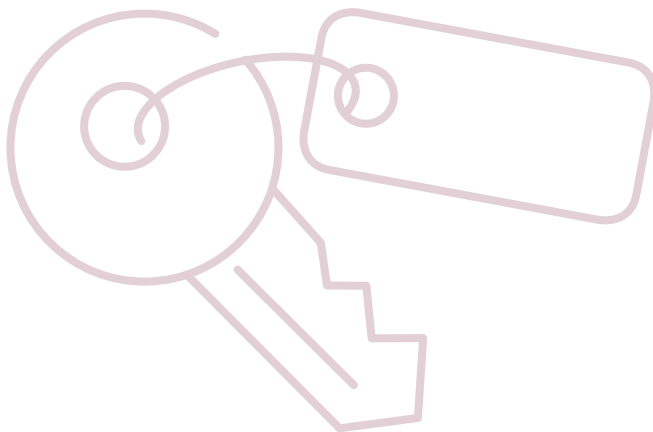


W UMOWIE NAJMU ZAWARTE SĄ NASTĘPUJĄCE INFORMACJE

- Oprócz czynszu podstawowego (netto) najemca musi również uiszczać opłaty za media i opłaty eksploatacyjne (np. za ogrzewanie i gorącą wodę).
- Czynsz musi być opłacany w terminie i w całości nie później niż trzeciego dnia roboczego każdego miesiąca.
- Najemca powinien pozwolić GESOBAU na pobieranie czynszu z jego konta bankowego. Dzięki wydaniu polecenia zapłaty SEPA najemca jest pewny, że czynsz zawsze zostanie opłacony w terminie.
- Najemca ma obowiązek wpłaty kaucji za mieszkanie. Wpłaca ją przed wprowadzeniem się. Wpłacona kaucja zostanie zwrócona, jeżeli w momencie wyprowadzki najemcy nic w mieszkaniu nie będzie zniszczone. Zwrot będzie zależał również od ewentualnych zaległości w płatnościach. Kaucję można wpłacić w trzech ratach. Pierwszą ratę należy wpłacić w momencie rozpoczęcia najmu.
- Nie wolno wprowadzać żadnych zmian w mieszkaniu. Jeżeli najemca chce coś zmienić, musi najpierw poprosić wynajmującego o pozwolenie.
- Okres wypowiedzenia najmu wynosi 3 miesiące. Wypowiedzenie należy złożyć w formie pisemnej pod koniec miesiąca. Wynajmujący potwierdzi rozwiązanie umowy najmu.

PRZEKAZANIE MIESZKANIA

- Wynajmujący umawia się z najemcą na spotkanie w celu przekazania mieszkania.
- W czasie przekazania najemca otrzymuje klucz.
- Podczas przekazania mieszkania sporządzany jest protokół przekazania: wszystko musi się zgadzać. Najemca ogląda uważnie mieszkanie, a wynajmujący spisuje wszystkie jego uwagi. Na przykład: okna, drzwi i podłogi są czyste i niezniszczone. Ściany są zazwyczaj pomalowane. Aktualne odczyty wszystkich liczników zawarte są w protokole.
- W protokole powinna również znaleźć się informacja o liczbie otrzymanych przez najemcę kluczy.
- Wynajmujący i najemca podpisują protokół przekazania. Najemca otrzymuje kopię dokumentu. Najemca może przyprowadzić kogoś ze sobą, jeżeli potrzebuje pomocy, np. z tłumaczeniem.



2

CO TRZEBA ZROBIĆ PRZED WPROWADZENIEM SIĘ

Przeprowadzka do nowego mieszkania może być ekscytująca. Łatwo wtedy o czymś zapomnieć. Niniejsza lista pomoże niczego nie przeoczyć.



REJESTRACJA NOWEGO ADRESU

Najemca musi zarejestrować swój nowy adres w odpowiednim Urzędzie Meldunkowym w ciągu dwóch tygodni. GESOBAU przekaże najemcy dokument, którego używa się w celu rejestracji.

REJESTRACJA LICZNIKÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ I GAZU

Najemca musi również zarejestrować się u wybranego dostawcy energii elektrycznej (jak też gazu i wody, jeżeli to konieczne), używając własnego imienia i nazwiska. W tym celu niezbędny jest odczyt licznika. Odczytu najemca dokonuje razem z wynajmującym w czasie przekazania i zostaje to odnotowane w protokole przekazania.

OPŁAĆ „RUNDFUNKBEITRAG”

Mieszkańcy każdego lokalu mieszkalnego mają obowiązek opłacania abonamentu radiowo-telewizyjnego, zwanego „Rundfunkbeitrag”. Możliwe jest uzyskanie zwolnienia z obowiązku zapłaty, np. na podstawie zaświadczenia z Urzędu Pracy (Jobcenter). Więcej informacji można znaleźć pod adresem: www.rundfunkbeitrag.de

ZMIANA ADRESU

Najemca powinien powiadomić swój bank, ubezpieczycieli, pracodawcę,

szkołę/przedszkole, rodzinę i znajomych o zmianie adresu.

Można złożyć wniosek o przekierowanie listów i przesyłek na pocztę. Oznacza to, że listy i przesyłki będą przesyłane na nowy adres najemcy, nawet jeżeli znajduje się na nich jego poprzedni adres. Takie rozwiązanie może być w mocy przez kilka miesięcy.

WYKUP UBEZPIECZENIE

Najważniejsze polisy ubezpieczeniowe dla lokatorów to:

Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

Ubezpieczenie to bardzo przydaje się w przypadku, gdy najemca niechcący coś zniszczy. Pomaga też, gdy najemca wyrządzi szkodę komuś innemu. Na przykład jeżeli najemca odkręci kurki przy wannie i zapomni ich zakręcić. Jego mieszkanie może zostać zalane. Tak jak mieszkanie sąsiada... To może wiązać się z wysokimi kosztami.

Ubezpieczenie wyposażenia domu

Ubezpieczenie wyposażenia domu obejmuje wszystko w mieszkaniu i piwnicy. Jeżeli najemca wyjedzie, a do jego mieszkania ktoś się włamie i coś ukradnie, takie ubezpieczenie będzie pomocne.

3

REGULAMIN PORZĄDKU DOMOWEGO

Najem mieszkania wiąże się z pewnymi regułami, których lokatorzy muszą przestrzegać. Jest to ważne w przypadku budynków, w których mieszka wielu różnych ludzi: starszych i młodszych, z różnych krajów, rodzin z dziećmi, par, studentów lub lokatorów posiadających zwierzęta domowe.



GOŚCIE

- Przyjmowanie w domu gości jest dozwolone. Jednak należy pamiętać, że goście również muszą przestrzegać reguł, które obowiązują lokatorów.
- Jeżeli gość ma zamiar zatrzymać się w mieszkaniu na dłużej niż 6 tygodni, należy poinformować o tym wynajmującego.
- Jeżeli najemca chce znaleźć podnajemcę lub współlokatora na dłuższy okres czasu, musi najpierw uzyskać pozwolenie od wynajmującego.



IMPREZY

- Jeżeli najemca chce zorganizować imprezę, np. przyjęcie urodzinowe lub parapetówkę, musi wywiesić w budynku informację na ten temat, aby powiadomić sąsiadów.
- Musi również poprosić gości, aby zachowywali się w sposób, który nie będzie przeszkadzał innym.

TELEWIZJA

- Najemca nie potrzebuje od GESOBAU żadnych specjalnych anten. Nie wolno instalować anten satelitarnych.

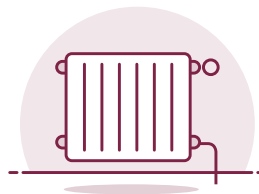
- W większości przypadków mieszkania wynajmowane przez GESOBAU mają już zainstalowane łącza. Opiekun najemcy może udzielić mu informacji na temat partnerów umownych GESOBAU.

WENTYLACJA I OGRZEWANIE

Wilgotne powietrze należy zawsze natychmiast uwalniać z mieszkania – w przeciwnym wypadku może zacząć tworzyć się pleśń. Wilgoć w powietrzu powstaje podczas gotowania, mycia, brania prysznic lub kąpeli.

Kilka prostych zasad:

- Należy otwierać na całą szerokość okna dwa do czterech razy dziennie.
- Wietrząc pokój, należy wyłączyć ogrzewanie.
- Wszystkie pokoje powinny być wietrzone w wystarczającym i jednakowym stopniu.
- Idealna temperatura salonu to od 20 do 21°C, natomiast temperatura w korytarzach, sypialniach i kuchniach powinna wynosić od 18 do 19°C.





ODPADY

Odpady należy umieszczać we właściwych kontenerach w śmietniku. Nie należy zostawiać worków ze śmieciami obok kontenerów lub na posadzce. Nie wolno również wrzucać śmieci do muszli klozetowej lub umywalk. Ważna jest również segregacja odpadów, dzięki której oszczędzamy surowce i chronimy środowisko.

Oznacza to, że:

- Papier należy umieszczać w niebieskim kontenerze.
- Na odpady żywnościowe przeznaczony jest brązowy kontener, oznaczony jako „Biogut”.
- Materiały zdatne do recyklingu, takie jak plastik, powinny trafiać do żółtego kontenera.
- Pozostałe śmieci należy umieszczać w czarnym kontenerze.
- Na szkło również przeznaczony jest oddzielny kontener.

- Odpady dużych rozmiarów i substancje mogące zanieczyścić środowisko należy przekazywać do centrum recyklingu BSR (BSR-Recyclinghof).

Dalsze informacje na temat segregacji odpadów można znaleźć w „Przewodniku dla lokatora”.

OKRESY CISZY

W pewnych godzinach nie wolno hałasować – ani w mieszkaniu, ani w korytarzu czy na dziedzińcu:

- Godziny między 13:00 a 15:00 i 20:00 a 07:00 każdego dnia to okresy ciszy.
- Cisza w niedziele i święta państwowe jest szczególnie istotna.

W tym czasie należy ściszyć muzykę i telewizor oraz powstrzymać się od korzystania z pralki i odkurzacza.

ZAKOŃCZENIE/ROZDZIELENIE/ ROZWIĄZANIE WSPÓLNEGO ZAMIESZKANIA

- Jeżeli najemca mieszka z inną osobą lub dzieli mieszkanie z kilkoma osobami, wszystkie te osoby muszą podpisać umowę najmu.
- Gdy jedna z mieszkających z najemcą osób chce się wyprowadzić, najemca musi powiadomić o jej decyzji GESOBAU. Każdy, kto podpisał umowę najmu, ponosi odpowiedzialność za mieszkanie.



BEZPIECZEŃSTWO

Najemca ma obowiązek dbać o bezpieczeństwo. Oznacza to, że:

- Nie wolno zostawiać żadnych przedmiotów na podłodze w klatka schodowa. Schody służą jako wyjście ewakuacyjne. Muszą one więc być dostępne dla wszystkich bez przeszkód w sytuacji awaryjnej.
- W piwnicy nie wolno przechowywać substancji łatwopalnych, takich jak gaz lub olej.
- Zgodnie z Regulaminem porządku domowego niedozwolone jest grillowanie na balkonie, tarasach lub loggiach. Zapach powstający podczas grillowania może przeszkadzać innym lokatorom, a poza tym zwiększa się wówczas ryzyko pożaru.

Gdy coś się zepsuje, należy powiadomić GESOBAU, korzystając z aplikacji „GESOBAU Berlin” lub przekazując tę informację zarządcy nieruchomości.

ZWIERZĘTA DOMOWE

Dozwolone jest trzymanie w mieszkaniu zwierząt domowych. Przed zakupem/ przygarnięciem zwierzęcia lub wprowadzeniem się z nim do mieszkania, należy zasięgnąć u GESOBAU informacji na temat zasad dotyczących zwierząt domowych.

Co trzeba wiedzieć:

- Jeżeli najemca wprowadza się do mieszkania z psem, potrzebuje zezwolenia na piśmie od wynajmującego. Wynajmujący musi otrzymać następujące informacje dotyczące psa: rasa, imię, data urodzenia, numer mikrochipu, informacja o rozmiarze psa, zdjęcie zwierzęcia.

Do wniosku o zezwolenie należy dołączyć:

- Kopię dowodu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej dla właścicieli psów
- Kopię dokumentu rejestracyjnego z Urzędu Podatkowego (numer podatnika)

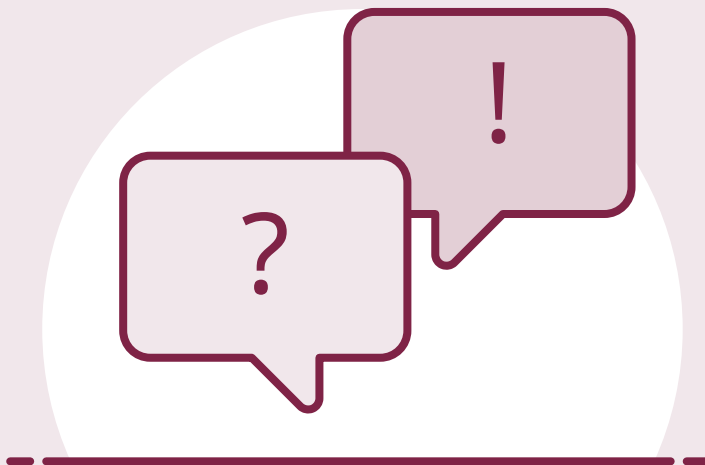
Podczas pobytu z psem w budynku GESOBAU należy zawsze trzymać zwierzę na smyczy. Właściciel zwierzęcia domowegozymanego w mieszkaniu odpowiada za utrzymanie czystości i dobre zachowanie pupila.



4

PYTANIA DOTYCZĄCE WYNAJMU

Niektóre plotki krążą bez końca.
Rozprawiamy się tutaj z tymi najpowszechniejszymi.



Wynajmujący ma drugi klucz do mieszkania.

Nie. Wynajmujący nie ma swojego klucza i nie może wejść do wynajętego mieszkania sam lub bez uprzedzenia.

Schody są częścią mieszkania.

Nie. Schody są obszarem wspólnym, ponieważ używają ich wszyscy lokatorzy. Należy dbać o obszary wspólne.

Umowa najmu może zostać anulowana.

Nie. Najemca ma obowiązek złożyć stosowne wypowiedzenie najmu. Zanim wyprowadzi się z mieszkania, musi poczekać na zakończenie okresu wypowiedzenia.

Lokator może wyznaczyć kolejnego lokatora.

Nie. Można polecić GESOBAU osobę zainteresowaną wynajmem. Jednak to GESOBAU zajmuje się selekcją lokatorów.

Po wyprowadzce najemca nie musi już opłacać czynszu, mediów ani ponosić opłat eksploatacyjnych.

Nie. Najemca zobowiązany jest ponosić koszty wynajmu do momentu wygaśnięcia umowy najmu. Rachunki za media z poprzedniego mieszkania zostają przekierowane do nowego mieszkania po przeprowadzce.

Jeżeli przyszedł najemca przekazać wynajmującemu pieniądze, znajdzie mieszkanie szybciej.

Nie. Byłaby to próba przekupstwa, czyli działanie niezgodne z prawem. Mamy obowiązek zgłaszania takich przestępstw. Ponadto GESOBAU nie pobiera prowizji, co oznacza, że nasi lokatorzy nie płacą żadnych opłat agencyjnych.

5

ABC WYNAJMU



A

APLIKACJA

Dzięki aplikacji „GESOBAU Berlin” w wygodny sposób można skontaktować się z GESOBAU, aby zgłosić szkodę lub zadać pytanie. Lokatorzy mogą również uzyskać poprzez aplikację dostęp do aktualnych odczytów zużycia energii grzewczej i wody.

C

CZYN SZ BRUTTO

Czynsz brutto to kwota całkowita, którą lokator płaci za użytkowanie mieszkania każdego miesiąca. Czynn sz ten składa się z → **czynszu podstawowego (netto)** oraz → **kosztów dodatkowych (opłaty za media i opłaty eksploatacyjne)**. Koszty dodatkowe stanowią zaliczkę na poczet kosztów eksploatacyjnych netto i brutto. Zaliczają się do nich np. koszty ogrzewania i utrzymania ogrodu.

CZYN SZ PODSTAWOWY (NETTO)

Czynsz podstawowy, zwany również czynszem netto, zależy od powierzchni i lokalizacji mieszkania oraz roku powstania budynku, w którym mieszkanie się znajduje. W tym czynszu nie zawierają się → **koszty dodatkowe (opłaty za media i opłaty eksploatacyjne)** (→ **czynsz brutto**).

D

DOZORCY/ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

Dozorcy/zarządcy nieruchomości pełnią różne role, w tym odpowiadają za inspekcje obiektów.

K

KAUCJA ZA MIESZKANIE

Kaucja służy jako zabezpieczenie interesów wynajmującego. Jeżeli w pewnym momencie najemca wyprowadzi się z mieszkania i okaże się, że coś uległo zniszczeniu, wynajmujący ma prawo do

zachowania części kaucji w celu pokrycia poniesionej straty. Kaucja to równowartość → **czynszu podstawowego (netto)** za trzy miesiące.

KOSZTY DODATKOWE (OPŁATY ZA MEDIA I OPŁATY EKSPLOATACYJNE)

Koszty dodatkowe to takie, które GESOBAU ponosi w związku z zarządzaniem nieruchomością. Istnieje 17 rodzajów kosztów dodatkowych (opłaty za media i opłaty eksploatacyjne), zarówno netto, jak i brutto. Należą do nich opłaty za ogrzewanie i gorącą wodę, wywóz śmieci oraz sprzątnięcie budynku. Koszty dodatkowe (opłaty za media i opłaty eksploatacyjne) wymienione są w umowie najmu.

KOSZTY OGRZEWANIA

Koszty ogrzewania naliczane są rocznie. Na rachunku za ogrzewanie widnieją wpłaty dokonane przez najemcę, jak też wyliczenie jego rzeczywistego zużycia. Dzięki temu wiadomo, czy najemca musi dopłacić, czy też otrzyma kredyt.



ŁĄCZKE KABLOWE

W mieszkaniach dostępne jest połączenie szerokopasmowe. Firma GESOBAU zawarła umowę z dostawcami sieci PŸUR oraz Vodafone Deutschland. Od nich pochodzi sygnał. Jego koszt zawarty jest w opłatach eksploatacyjnych. Dzięki temu najemcy mogą odbierać wiele stacji, nawet zagranicznych.



OBSZARY WSPÓLNE

Klatka schodowa, dziedziniec, pralnia, ogród i plac zabaw dla dzieci są do dyspozycji wszystkich lokatorów. Dlatego też należy mieć wzgląd na innych, nie przechowywać w tych miejscach swoich rzeczy, jak też dbać o czystość.

OCHRONA PRZED EKSMISJĄ

Wynajmujący nie może rozwiązać umowy najmu bez ważnej

przyczyny. Jednak wynajmujący może rozwiązać umowę, jeżeli np. nie opłacono w terminie czynszu. Inną sytuacją, która usprawiedliwia eksmisję, jest nieprzestrzeganie przez najemcę Regulaminu porządku domowego i wynikające z tego znaczące zakłócenie spokoju innych mieszkańców.

OPIEKUN KLIENTA

Jeżeli najemca ma pytania dotyczące umowy najmu lub Regulaminu porządku domowego, może skontaktować się z opiekunem klienta za pomocą aplikacji, jak też drogą mailową, pocztową lub telefoniczną. Dane kontaktowe można znaleźć w umowie najmu lub Regulaminie porządku domowego.



POLECENIE ZAPŁATY

Inaczej mówiąc: polecenie zapłaty SEPA. Polecenie zapłaty SEPA pozwala GESOBAU na pobieranie czynszu bezpośrednio z konta

najemcy. Najemca nie musi się wówczas o nic martwić, jako że czynsz opłacany jest zawsze w terminie, o ile na koncie znajduje się wystarczająca ilość pieniędzy. Dzięki temu najemca może uniknąć również pisemnych poganień.



REMONT KOSMETYCZNY

Po złożeniu → **wypowiedzenia najmu** lokatorzy zobowiązani są przeprowadzić tzw. remont kosmetyczny. Mamy tu na myśli czynności takie jak położenie tapety i odmalowywanie. Umowa najmu zawiera informacje na temat tego, czy i jakich napraw musi się podjąć lokator. W razie pytań najemca może skontaktować się z wynajmującym.

ROZWIĄZANIE UMOWY NAJMU

Najemca, który pragnie się wyprowadzić, musi powiadomić o swoim zamiarze na piśmie. Okres wypowiedzenia najmu wynosi 3 miesiące

kalendaryzowe. Dopiero w momencie upływu tego okresu umowa najmu zostaje rozwiązana. Jeżeli najemca mieszka z innymi osobami, wszystkie muszą podpisać wypowiedzenie. W przeciwnym wypadku wypowiedzenie jest nieważne.



UMOWA NAJMU

Umowa najmu określa prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego. Najemca otrzymuje umowę najmu od → **opiekuna klienta**, razem z innymi ważnymi dokumentami. Umowę najmu należy przechowywać w bezpiecznym miejscu.



ZASIĘK MIESZKANIOWY

W Niemczech osoby, których dochody są za niskie, aby mogły opłacać czynsz, uprawnione są do pobierania zasiłku mieszkaniowego. Zasiłek mieszkaniowy to kwota, która pomaga pokryć koszty wynajmu mieszkania. Jest to zasiłek socjalny, prawnie gwarantowany przez niemiecką Ustawę o zasiłku mieszkaniowym (Wohn-geldgesetz, WoGG). Więcej informacji na ten temat można znaleźć pod adresem service.berlin.de lub w berlińskim Biurze Porad Obywatelskich (Bürgeramt).

ZLECENIE STAŁE

Zlecenie stałe to powtarzany w regularnych odstępach czasu, automatyczny przekaz pieniędzy. Jest to doskonały sposób płacenia comiesięcznego czynszu, ponieważ oszczędza najemcy wycieczek do banku w celu przelania pieniędzy

wynajmującemu. Zlecenie stałe lub zlecenie polecenia zapłaty (→ **polecenie zapłaty**) może służyć jako metoda opłacania czynszu. Uwaga: na koncie musi znajdować się wystarczająca ilość pieniędzy!

ZZAŚWIADCZENIE O UPRAWNIENIU DO ZASIŁKU MIESZKANIOWEGO (WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN)

WBS jest oficjalnym zaświadczeniem. Od dochodu najemcy zależy, czy może on ubiegać się o wydanie takiego zaświadczenia. WBS uprawnia do pobierania zasiłku mieszkaniowego. Mieszkania socjalne dofinansowane są z funduszy publicznych. Więcej informacji na ten temat można znaleźć pod adresem www.berlin.de lub w berlińskim Biurze Porad Obywatelskich (Bürgeramt).

6

MÓJ KONTAKT W GESOBAU



APLIKACJA „GESOBAU BERLIN”

Lokator może korzystać z tej bezpłatnej aplikacji w celu zgłaszania uszkodzeń o dowolnej porze dnia, sprawdzania odczytów zużycia ogrzewania i energii elektrycznej, jak też szczegółów umowy najmu. Aplikację można pobrać w sklepach App Store lub Google Play Store.

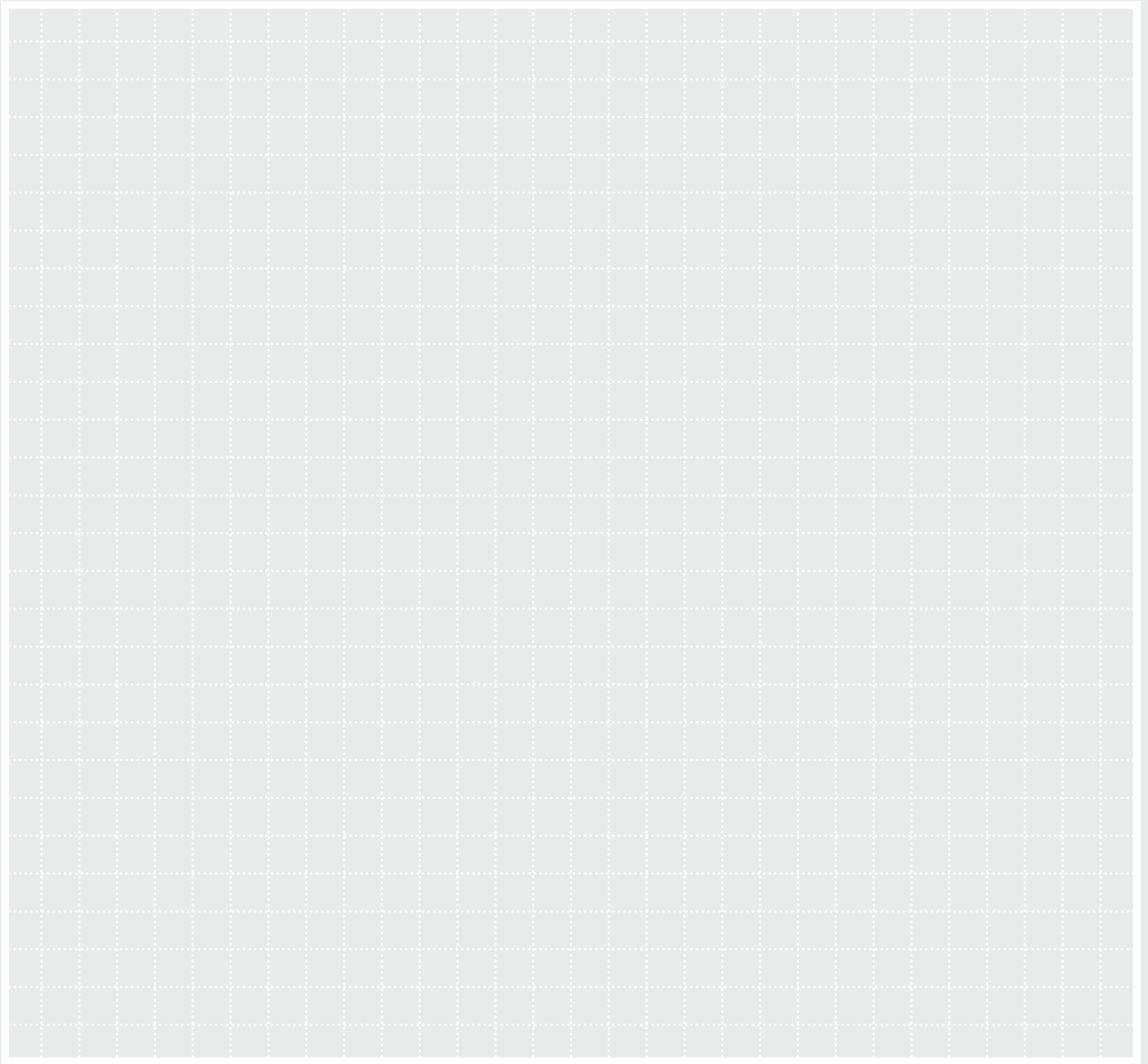
INFOLINIA CAŁODOBOWA

Bezpłatna infolinia dostępna jest codziennie przez całą dobę pod numerem (030) 4073-0. Lokator może skontaktować się bezpośrednio ze swoim opiekunem klienta od poniedziałku do czwartku między 09:00 a 17:00 i w piątek między 09:00 a 14:00.



ADRES:
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

MOJE NOTATKI



O NAS

Wydawca:

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

Zarządzanie projektem:

Jasmin Hollatz (podmiot odpowiedzialny na mocy
prawa prasowego),
Birte Jessen (Dyrektor Działu Komunikacji)

Tekst:

GESOBAU AG

Projekt, opracowanie graficzne, skład:

Studio GOOD, Berlin

Druk:

Ruksaldruck GmbH, Berlin

Autorzy materiałów graficznych:

Studio GOOD (ilustracje)

www.gesobau.de

