

Acasă cu GESOBAU

Viață simplificată

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



BINE AȚI VENIT LA GESOBAU

Tocmai v-ați găsit apartamentul sau tocmai v-ați mutat în el: acest scurt ghid vă va ajuta cu orice întrebări ați putea avea. Aici veți găsi informații cu privire la contractul dvs. de închiriere, mutarea în apartament și regulile casei.

Compania dvs. GESOBAU



1	Noua mea casă	P. 4
2	Scurtă listă de verificare pentru mutarea în apartament ...	P. 8
3	Regulile casei	P. 10
4	Întrebări despre închiriere	P. 14
5	ABC-ul închirierii	P. 16
6	Contactarea GESOBAU	P. 20

1

NOUA MEA CASĂ

Am făcut-o și mă pot muta în curând în noul meu apartament.
Dar mai întâi, trebuie să fac câteva lucruri.

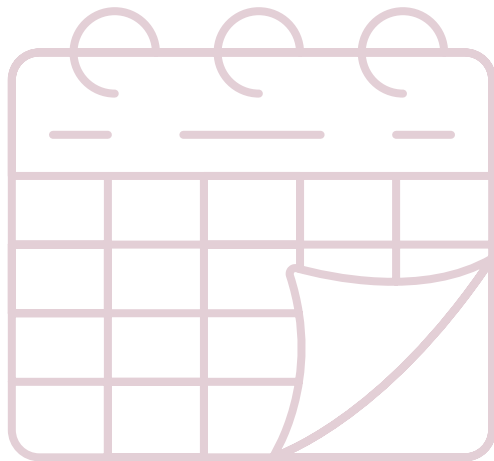




CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Trebuie să semnez contractul de închiriere. Aceasta se face de obicei la sediul central GESOBAU din Berlin-Pankow. Proprietarul mă va suna pentru a programa o zi în vederea semnării. Toate părțile trebuie să fie prezente la semnare.

În cazuri excepționale, contractul de închiriere poate fi trimis prin poștă. Și în acest caz, toate părțile implicate trebuie să semneze contractul.

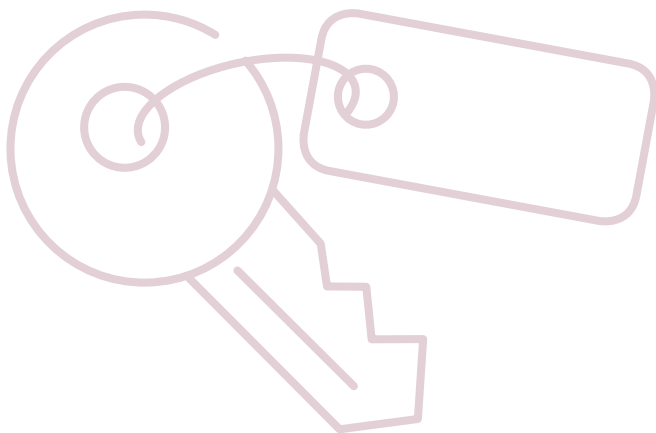


INFORMAȚIILE DE MAI JOS SUNT INCLUSE ÎN CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

- În plus față de chiria de bază (netă), trebuie să plătesc și toate cheltuielile privind utilitățile și întreținerea (de ex. costurile cu încălzirea și apa caldă).
- Chiria trebuie să fie plătită la timp și integral, nu mai târziu de a treia zi lucrătoare din lună.
- Trebuie să îi permit companiei GESOBAU să colecteze chiria din contul meu bancar. Prin emiterea unui mandat Direct Debit SEPA, asigur faptul că chiria este plătită întotdeauna la timp.
- Mi se cere să-mi deschid un depozit de garanție pentru apartamentul meu. Îl plătesc înainte de a mă muta. Garanția mi se returnează la plecare dacă nu s-a stricat nimic. De asemenea, vor fi verificate sumele restante. Pot plăti depozitul de garanție în trei rate. Prima rată se plătește la începutul închirierii.
- Nu pot face nicio modificare în apartamentul meu. Dacă vreau să modific ceva, trebuie să îl întreb în prealabil pe proprietar.
- Notificarea de preaviz este de trei luni. Notificarea trebuie dată în scris la finalul lunii. Proprietarul va confirma încetarea contractului.

PREDAREA APARTAMENTULUI

- Proprietarul va face o programare cu mine pentru predarea apartamentului.
 - Îmi voi primi cheia la predare.
 - În momentul predării, se face un proces verbal: Totul trebuie să fie în ordine. Îmi inspectez apartamentul și proprietarul notează tot ce este important. De exemplu: ferestrele, ușile și podelele sunt curate și nedeteriorate.
- Pereții sunt de regulă zugrăviți. În procesul verbal sunt incluse toate citirile curente ale contoarelor.
- De asemenea este specificat câte chei primesc.
 - Eu și proprietarul semnăm procesul verbal de predare-primire și eu primesc o copie pentru evidențele mele. Pot aduce pe cineva cu mine să mă ajute cu predarea, de ex. pentru a traduce.



2

SCURTĂ LISTĂ DE VERIFICARE PENTRU MUTAREA ÎN APARTAMENT

Un nou apartament poate fi incitant. Este ușor să uiți ceva. Această scurtă listă de verificare ar trebui să fie de ajutor!



ÎNREGISTRAREA NOII ADRESE

Trebuie să îmi înregistrez noua adresă la biroul relevant de înregistrare a rezidenței, în decurs de două săptămâni. Pentru aceasta voi primi un document de la compania GESOBAU.

ÎNREGISTRAREA CONTOARELOR DE ELECTRICITATE ȘI GAZE

De asemenea, trebuie să fac contract pentru electricitate (și gaze și apă dacă este cazul), pe numele meu, la un furnizor pe care îl aleg. Pentru acest lucru folosesc valoarea contorului pe care am citit-o împreună cu proprietarul pe parcursul predării-primirii și care este inclusă în procesul verbal.

PLATA „RUNDFUNKBEITRAG”

Fiecare reședință trebuie să plătească o taxă de licență TV și radio, cunoscută sub denumirea de „Rundfunkbeitrag”. Unele persoane pot obține scutire de la aceasta, de ex. prin obținerea unui certificat de la centrul de șomaj (Jobcenter). Informații suplimentare pot fi găsite pe www.rundfunkbeitrag.de

SCHIMBAREA ADRESEI

Notific banca, societățile de asigurări, angajatorul, școala/creșa/grădinița, familia și prietenii despre noua mea adresă. Pot seta o cerere de transfer a corespondenței la oficiul poștal. Acest lucru înseamnă că corespondența mea va fi trimisă la noua adresă, chiar dacă pe scrisoare apare cea veche; acest lucru poate fi în vigoare timp de câteva luni.

CONTACTAREA ASIGURĂRII

Cele mai importante polițe de asigurare pentru chiriași sunt:

Asigurarea de răspundere

Această asigurare este foarte utilă în cazul în care stric ceva din greșeală. Ajută în cazul oricăror daune pe care le provoc altora. De exemplu, dacă deschid robinetele la baie și uit să le închid. Mi s-ar inunda apartamentul. La fel și cele ale vecinilor. Ceea ce ar putea fi foarte scump.

Asigurarea bunurilor

Asigurarea pentru bunuri asigură totul din apartamentul și subsolul meu. Dacă sunt plecat(ă) și are loc o spargere în care mi se fură lucrurile, asigurarea bunurilor mă va ajuta.

3

REGULILE CASEI

Închirierea vine împreună cu regulile casei. Acest lucru este important atunci când se locuiește într-o clădire unde trăiesc mulți oameni diferiți: oameni mai în vârstă sau mai tineri, oameni din diverse țări, familii cu copii, cupluri, studenți sau chiriași cu animale de companie.



MUSAFIRII

- Mi se permite să am musafiri în casa mea. Este important să știți că și musafirii trebuie să urmeze regulile casei.
- Dacă musafirul locuiește cu mine mai mult de șase săptămâni, trebuie să îl informez pe proprietar.
- Dacă doresc să am un subchiriaș sau un coleg de apartament pe termen lung, trebuie să-i cer mai întâi permisiunea proprietarului.



PETRECERILE

- Dacă vreau să dau o petrecere, de ex. o petrecere de zi de naștere sau de casă nouă, voi afișa o notificare în clădire prin care îmi informez vecinii despre ea.
- Îi voi ruga pe musafirii mei să fie atenți, astfel încât să nu deranjeze pe nimeni.

TELEVIZORUL

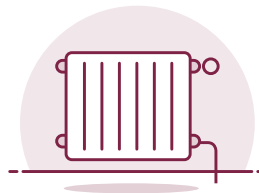
- Nu am nevoie de nicio antenă specială de la GESOBAU. Nu mi se permite să instalez o antenă satelit.
- În majoritatea cazurilor, GESOBAU a instalat deja conexiuni în apartament. Îmi pot întreba administratorul de cont despre partenerii contractuali ai companiei GESOBAU.

VENTILAȚIA ȘI ÎNCĂLZIREA

Aerul umed trebuie întotdeauna ventilat imediat din apartament, în caz contrar se poate forma mucegai. Umezeala în aer se produce atunci când gătim, spălăm, facem duș sau baie.

Câteva reguli scurte:

- Voi deschide larg ferestrele de două până la patru ori pe zi.
- Când aerisesc camera, voi opri căldura.
- Voi încălzi toate camerele suficient și în mod egal.
- Temperatura ideală pentru camerele de zi este între 20 și 21 grade Celsius, respectiv între 18 și 19 grade Celsius pentru holuri, dormitoare și bucătăria.





GUNOIUL

Gunoii mei vor fi eliminați în recipiente speciale din zona containerului de gunoi. Nu poate fi lăsat lângă recipiente sau pe podea. De asemenea, nu mi se permite să arunc gunoii în toaletă sau lavoare. Este important să separ gunoii pentru a proteja resursele și mediul înconjurător.

Acest lucru înseamnă:

- Hârtia se elimină în recipientul albastru.
- Resturile alimentare se elimină în recipientul maro Biogut.
- Materialele reciclabile, cum ar fi plasticul se elimină în recipientul galben.
- Restul gunoaielor se elimină în recipientul negru.
- Sticla se elimină în recipientul pentru sticlă.
- Mă voi debarasa de deșeurile voluminoase și de poluanți la centrul de reciclare BSR (BSR-Recyclinghof).

Informații suplimentare cu privire la separarea gunoii pot fi găsite în manualul chiriașului.

ORELE DE LINIȘTE

Există anumite ore când nu vi se permite să faceți zgomot, indiferent că vă aflați în apartament, pe coridoare sau în curte:

- Intervalul de liniște este obligatoriu în fiecare zi, între orele 13.00 și 15.00 și respectiv 20.00 și 7.00.
- Este foarte importantă liniștea în zilele de duminică și de sărbători legale.

În aceste intervale de timp, voi da muzica și televizorul mai încet și nu voi folosi mașina de spălat sau aspiratorul.

ÎNCETAREA/SEPARAREA/ DIZOLVAREA UNEI GOSPODĂRII COMUNE

- Dacă locuiesc împreună cu cineva sau locuiesc într-un apartament pe care îl împart cu cineva, tuturor colegilor de apartament li se cere să semneze contractul de închiriere.
- Dacă cineva dorește să se mute, trebuie să anunț compania GESOBAU despre această decizie. Toți cei care au semnat contractul de închiriere sunt considerați responsabili pentru apartament.



SIGURANȚA

Voi fi atent(ă) la siguranță. Acest lucru înseamnă:

- Nu voi lăsa lucruri așezate pe coridor. Scările reprezintă o cale de evacuare. Toată lumea trebuie să poată să le folosească nestingerită în caz de urgență.
- Nu voi depozita substanțe inflamabile, precum gaze sau ulei în subsol.
- Conform regulilor casei, nu se permite să se facă grătare pe balcon, terase sau pe balcoanele semiretrase. Mirosul poate să îi deranjeze pe ceilalți chiriași, iar grătarele reprezintă un pericol de incendiu crescut.

Atunci când se strică ceva, voi anunța GESOBAU prin intermediul aplicației „GESOBAU Berlin” sau prin intermediul administratorului imobiliar.

ANIMALELE DE COMPANIE

Mi se permite să am un animal de companie în apartamentul meu. Înainte de a-mi lua un animal de companie sau înainte de a mă muta cu acesta, întreb compania GESOBAU care sunt regulile privind animalele de companie.

Ce trebuie să știu:

- Dacă mă mut cu un câine, am nevoie de aprobarea scrisă a proprietarului. Trebuie să îi dau proprietarului următoarele informații: rasa, numele, data nașterii, numărul microcipului, informații privind mărimea și o fotografie a animalului de companie.

Voi trimite următoarele documente împreună cu cererea mea:

- Copie după dovada asigurării de răspundere pentru proprietarii de câini
- Copie după înregistrarea fiscală (codul fiscal)

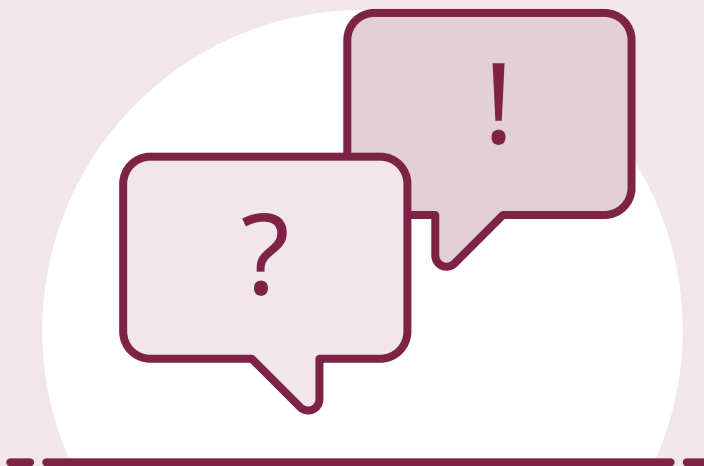
Câinii trebuie să fie în permanență în lesă pe proprietatea GESOBAU. Dacă am un animal de companie, sunt răspunzător(oare) de curățenia și comportamentul tovarășului meu cu blană.



4

ÎNTREBĂRI DESPRE ÎNCHIRIERE

Unele zvonuri persistă.
Le vom discuta aici pe cele mai răspândite.



Proprietarul deține o a doua cheie.

Nu. Nu are nicio cheie și nu poate intra în apartamentul meu singur sau fără a anunța.

Contractul de închiriere poate fi anulat.

Nu. Mi se cere să dau preaviz în mod corespunzător. Trebuie să aștept terminarea perioadei de preaviz, înainte de a mă putea muta.

După ce mă mut, nu mai trebuie să plătesc chirie sau cheltuieli cu utilitățile și întreținerea.

Nu. Sunt obligat(ă) să plătesc costurile până la încetarea contractului de închiriere. Factura cu utilitățile pentru proprietatea pe care am închiriat-o de la proprietarul anterior îmi va fi trimisă la noua adresă.

Scările fac parte din apartamentul meu.

Nu. Scările reprezintă o zonă comună pentru că sunt folosite de către toți locatarii. Trebuie să respect zonele comune.

Chiriașul poate să aleagă chiriașul următor.

Nu. Pot recomanda pe cineva care este interesat de apartamentul meu companiei GESOBAU. Compania GESOBAU este cea care își alege chiriașul.

Dacă îi dau proprietarului bani, voi găsi mai repede un apartament nou.

Nu. Aceasta este o tentativă de mituire, fiind împotriva legii. Ni se cere să raportăm asemenea infracțiuni. Și nu percepem comision, ceea ce înseamnă că chiriașul nu plătește niciun onorariu de agent.

5

ABC-UL ÎNCHIRIERII



A

ADMINISTRATORUL DE CONT

Dacă am întrebări referitoare la → **chiria mea** sau la regulile casei, îl pot contacta pe administratorul meu de cont prin intermediul aplicației, e-mailului, poștei sau telefonului. Detaliile de contact pot fi găsite în contractul meu de închiriere sau în regulile casei.

AJUTORUL PENTRU LOCUINȚĂ

În Germania, aveți dreptul să primiți un ajutor pentru locuință atunci când venitul dvs. este prea mic pentru a plăti chiria. Ajutorul pentru locuință reprezintă o contribuție la costurile dvs. privind locuința. Reprezintă un ajutor social conform Legii germane privind ajutorul pentru locuințe (Wohn-geldgesetz, WoGG). Puteți găsi informații suplimentare pe service.berlin.de sau la biroul cetățenilor din Berlin (Bürger-amt).

APLICAȚIA

Aplicația „GESOBAU Berlin” asigură chiriașilor un mod convenabil de a contacta GESOBAU pentru a raporta pagube sau adresa întrebări. De asemenea, chiriașii își pot vizualiza citirile curente ale contoarelor de căldură și apă.

C

CHIRIA BRUTĂ

Chiria brută este chiria totală pe care trebuie să o plătesc pentru apartamentul meu în fiecare lună. Aceasta cuprinde → **chiria de bază** și → **costurile suplimentare (cheltuieli cu utilitățile și întreținerea)**.

Costurile suplimentare reprezintă o plată în avans pentru costurile de operare nete și brute. Acestea includ costurile cu căldura și grădinaritul, de exemplu.

CHIRIA DE BAZĂ (NETĂ)

Chiria de bază - cunoscută și ca chirie netă - este calculată în funcție de mărimea și locația

apartamentului meu și de anul în care clădirea a fost construită. Nu include niciun → **cost suplimentar (cheltuieli cu utilitățile și întreținerea) (→ chiria brută)**.

COMANDA ÎN AȘTEPTARE

O comandă în așteptare este un transfer regulat și automat de bani. O pot folosi pentru a plăti chiria în fiecare lună, ca să nu fiu nevoit(ă) să merg în mod repetat la bancă pentru a transfera banii. O comandă în așteptare sau o autorizare de direct debit (→ **direct debit**) poate fi utilizată pentru plata chiriei. Vă rugăm să rețineți: Trebuie să existe suficienți bani în cont.

CONEXIUNEA PRIN CABLU

În apartamentul meu există o conexiune de bandă largă. Compania GESOBAU are un contract cu furnizorii de rețea PÛUR și Vodafone Deutschland. Aceștia asigură semnalul. El este inclus în costurile de operare. Pot accesa multe canale, inclusiv din străinătate.

CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere stabilește drepturile și obligațiile mele și ale proprietarului. Primesc contractul meu de închiriere de la → **administratorul meu de cont** împreună cu orice alte documente importante. Îmi păstrez contractul de închiriere într-un loc sigur.

COSTURI SUPPLEMENTARE (CHELTUIELI CU UTILITĂȚILE ȘI ÎNȚEȚINEREA)

Costurile suplimentare sunt acele costuri pe care compania GESOBAU le suportă cu administrarea proprietății. Există 17 tipuri de costuri suplimentare (cheltuielile cu utilitățile și întreținerea), atât nete, cât și brute. Acestea includ costurile cu căldura și apa caldă, eliminarea gunoierului sau curățarea casei. Orice costuri suplimentare (cheltuieli cu utilitățile și întreținerea) sunt stipulate în contractul de închiriere.

COSTURILE PRIVIND CĂLDURA

Costurile privind căldura sunt facturate anual. Factura mea de căldură include plățile efectuate de mine și un calcul al consumului meu actual. În funcție de aceasta, fie trebuie să plătesc mai mult, fie primesc un credit.



DEPOZITUL DE GARANȚIE

Un depozit îți asigură proprietății o garanție. Dacă mă mut la un moment dat și am produs pagube în apartament, proprietarul poate folosi depozitul meu de garanție și poate reține suma necesară. Depozitul de garanție este echivalent cu chiria de bază (netă) pe trei luni.

DIRECT DEBITUL

Acest proces este denumit și mandat SEPA. Un mandat SEPA îți permite companiei GESOBAU să debiteze chiria din contul meu bancar. Nu trebuie să îmi fac griji pentru nimic, iar chiria este întotdeauna plătită la timp, dacă sunt suficienți bani în cont. De asemenea, previne notificările privind restanțele.



FACILITĂȚILE COMUNE

Scara, curtea, spălătoria, grădina și locul de joacă pentru copii sunt destinate utilizării de către toți chiriașii. Așadar, este important să fiți atenți la ceilalți, să nu depozitați lucruri acolo și să păstrați curate zonele comune.

Î

ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Dacă vreau să plec, trebuie să dau un preaviz scris. Perioada de preaviz este de trei luni calendaristice. Doar atunci încetează contractul de închiriere. Dacă nu locuiesc singur(ă), toate părțile la contractul de închiriere trebuie să semneze preavizul de încetare. În caz contrar, acesta nu este valabil.

ÎNGRIJITORI/ ADMINISTRATORI IMOBILIARI

Îngrijitorii/administratorii imobiliari au diferite sarcini, precum inspecția clădirilor.

P

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA EVACUĂRII

Proprietarul nu poate înceta contractul de închiriere al unui chiriaș fără motiv. Totuși, proprietarul poate înceta contractul de închiriere dacă, de exemplu, chiria nu a fost plătită. Sau atunci când nu sunt urmate regulile casei și acest lucru provoacă perturbări semnificative ale liniștii celorlalți chiriași.

R

REPARAȚII DE COSMETIZARE

Chiriașii efectuează reparații de cosmetizare de îndată ce li s-a notificat. Acestea includ sarcini precum tapetarea și zugrăvitul. Dacă mi se cere să efectuez reparații și ce reparații mi se cere să fac apare în

contractul meu de închiriere. Dacă am întrebări, îl pot contacta pe proprietar.

W

WOHNBERECHTIGUNGS- SCHEIN (WBS) (CERTIFICAT DE DREPT LA LOCUINȚĂ SOCIALĂ)

WBS-ul este un certificat oficial. Depinde de venitul meu dacă am dreptul să primesc un WBS. Dacă dețin un WBS, am dreptul la o locuință socială. Locuința socială este subvenționată din fonduri publice. Puteți găsi informații suplimentare pe www.berlin.de sau la biroul cetățenilor din Berlin (Bürgeramt).

6

PERSOANA MEA DE CONTACT DE LA GESOBAU



APLICAȚIA „GESOBAU BERLIN”

Pot folosi aplicația gratuit pentru a raporta pagube la orice oră din zi, a vizualiza citirile contoarelor de căldură și electricitate, dar și pentru a căuta orice detaliu legat de chiria mea. Descărcați-o din App Store sau Google Play Store.

LINIE DE ASISTENȚĂ NON-STOP

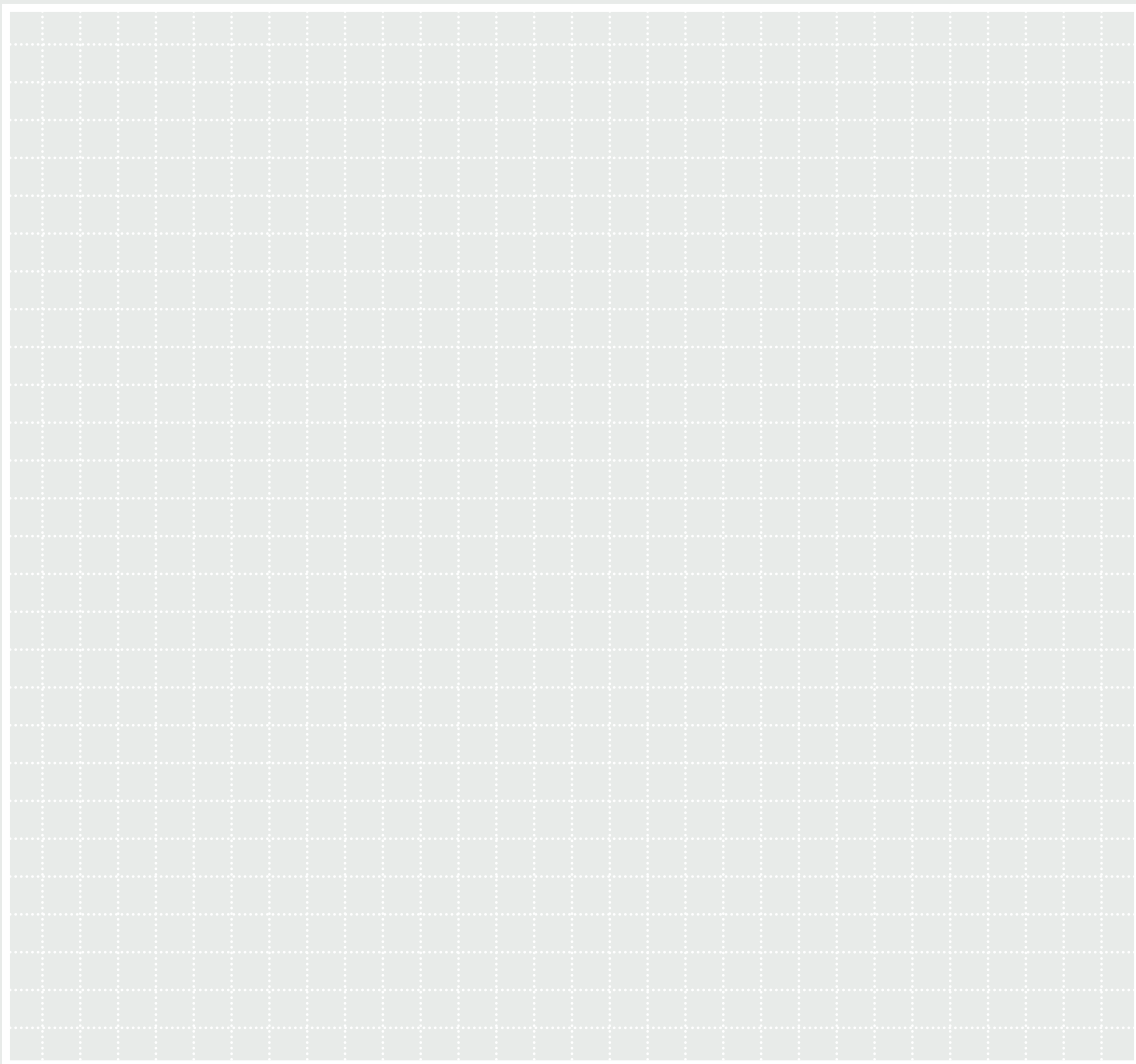
Linia gratuită de asistență este disponibilă zilnic non-stop la numărul de telefon (030) 4073-0.

Îmi pot contacta direct managerul meu de cont de luni până joi între orele 9.00 – 17.00 și vinerea între orele 9.00 – 14.00.



ADRESA
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

NOTIȚELE MELE



IMPRESSUM

Editor:

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

Conducere proiect:

Jasmin Hollatz (Responsabil conform legii presei),
Birte Jessen (Responsabil Comunicare Corporatistă)

Text:

GESOBAU AG

Concepție, machetare și culegere:

Studio GOOD, Berlin

Tipărire:

Ruksaldruck GmbH, Berlin

Imagini:

Studio GOOD (ilustrații)

www.gesobau.de

