

# Kod kuće uz GESOBAU

Lagodnost življenja

Hier wohnt Berlin.

# GESOBAU



# DOBRO DOŠLI KOD DRUŠTVA GESOBAU

Upravo ste našli sebi stan ili ste se nedavno u njega uselili: ovaj kratak vodič će vam pomoći da pronađete odgovore na moguća pitanja. Ovde možete naći informacije u vezi s vašim ugovorom o zakupu, propisima vezanim za useljenje i kućnom redu.

Vaš GESOBAU



<b>1</b>	Moj novi dom .....	STR. 4
<b>2</b>	Kratka lista za proveru vezana za useljenje ...	STR. 8
<b>3</b>	Kućni red .....	STR. 10
<b>4</b>	Pitanja o iznajmljivanju .....	STR. 14
<b>5</b>	Osnove iznajmljivanja .....	STR. 16
<b>6</b>	Podaci za kontakt društva GESOBAU .....	STR. 20

# 1

## MOJ NOVI DOM

Napravio/napravila sam prvi korak i uskoro mogu da se uselim u svoj novi stan. Ipak, pre toga moram da obavim nekoliko stvari.

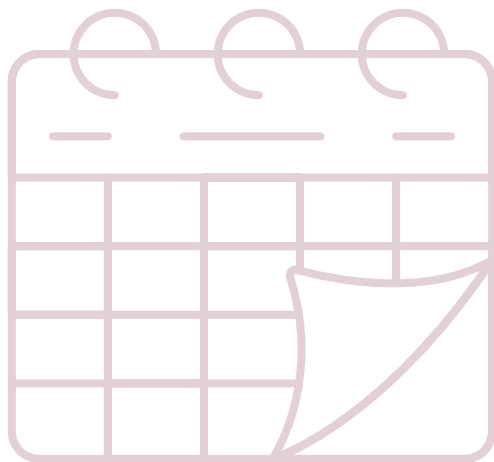




## **UGOVOR O ZAKUPU**

Moram da potpišem ugovor o zakupu. Ugovor se uglavnom potpisuje u glavnoj GESOBAU kancelariji u Pankovu, u Berlinu. Moj stanodavac će me pozvati da dogovorimo termin. Sve strane moraju da budu prisutne tokom potpisivanja.

U posebnim slučajevima, ugovor može da se pošalje poštom. I tada sve ugovorne strane moraju da potpišu ugovor.

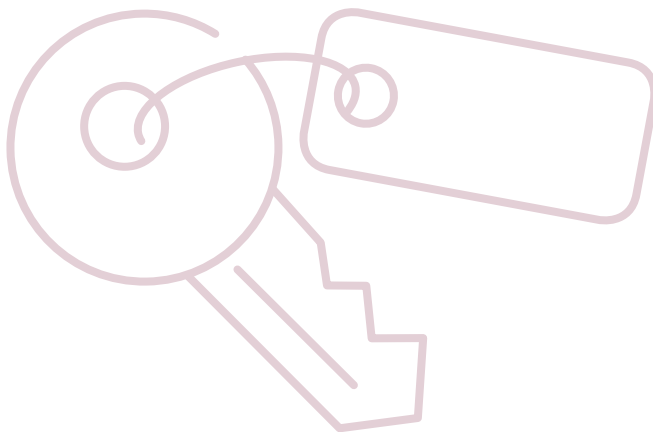


## **U UGOVORU O ZAKUPU SU UKLJUČENE SLEDEĆE INFORMACIJE:**

- Dodatno osnovnoj (neto) stanarini, takođe moram da platim sve režije i naknade za usluge (poput troškova grejanja i potrošnje tople vode).
- Stanarinu moram da plaćam na vreme i u celosti najkasnije do trećeg radnog dana u mesecu.
- Društvu GESOBAU treba da dozvolim direktno terećenje mog bankovnog računa u svrhu plaćanja stanarine. Izdavanjem SEPA mandata direktnog terećenja, osiguravam da će stanarina uvek biti plaćena na vreme.
- Dužan/dužna sam da platim sigurnosni depozit za svoj stan. To treba da platim pre nego što se uselim. Moj sigurnosni depozit mi se vraća kada se iselim, u slučaju da ništa nisam polomio/polomila ili pokvario/pokvarila. Pritom će se proveriti i svi iznosi dugovanja. Sigurnosni depozit mogu da platim u tri rate. Prva rata dospeva pri samom početku zakupa.
- Ne smem da vršim izmene u mom stanu. Ukoliko želim nešto da izmenim, unapred treba da pitam svog stanodavca.
- Otkazni rok je tri meseca. Obaveštenje o raskidu ugovora moram da predam u pismenom obliku na kraju meseca. Stanodavac će potvrditi moj raskid ugovora o zakupu.

## PRIMOPREDAJA STANA

- Stanodavac će sa mnom da se dogovori o terminu za primopredaju stana.
- Ključeve dobijam prilikom primopredaje.
- Tokom primopredaje stana se pravi zapisnik: sve mora da bude u redu. Proveravam svoj stan i stanodavac beleži sve bitne informacije. Na primer, prozori, vrata i podovi su čisti i neoštećeni. Zidovi su većinom okrečeni. Sva trenutna stanja brojila su uključena u zapisnik.
- U zapisnik se takođe beleži koliko ključeva mi je predato.
- Stanodavac i ja potpisujemo zapisnik o primopredaji i uručuje mi se jedan primerak zapisnika. Mogu da povedem nekoga sa sobom da mi pomogne prilikom primopredaje, npr. radi prevođenja.



# 2

## KRATKA LISTA ZA PROVERU VEZANA ZA USELJENJE

Novi stan može da bude uzbudljivo iskustvo. Često se olako nešto zaboravi. Stoga ova lista za proveru može da posluži!





### ○ **PRIJAVA NOVOG PREBIVALIŠTA**

Svoje novo prebivalište moram da prijavim odgovarajućem organu za prijavu prebivališta u roku od dve sedmice. Od društva GESOBAU ću za to da dobijem obrazac.

### ○ **PRIJAVA STANJA BROJILA ZA STRUJU I GAS**

Takođe moram da se prijavim kod dobavljača električne energije (i preduzeća za distribuciju gasa i vode, ako je potrebno) po sopstvenom izboru. Za to mi je potrebno stanje brojila za struju koje sam očitao/očitala zajedno sa svojim stanodavcem tokom primopredaje i koje je zabeleženo u zapisniku o primopredaji.

### ○ **PLAĆANJE RTV PRETPLATE (*NEM.* RUNDUNKBEITRAG)**

Svaki stanovnik Nemačke je obavezan da plaća naknadu za licencu korišćenja televizije i radija odnosno RTV pretplatu (*nem.* Rundfunkbeitrag). Određene osobe mogu da budu izuzete od plaćanja ove naknade, npr. ako pribave potvrdu od centra za zapošljavanje (*nem.* Jobenter). Dodatne informacije možete naći na: [www.rundfunkbeitrag.de](http://www.rundfunkbeitrag.de)

### ○ **PROMENA ADRESE**

Treba da obavestim svoju banku, svoja osiguravajuća društva, svog poslodavca, školu/vrtić/obdanište, članove svoje porodice i prijatelje o mojoj novoj adresi. U svojoj pošti mogu da predam zahtev za prosleđivanje moje pošte na novu adresu. To znači da će se moja pošta slati na novu adresu, čak i kada je na pošti naznačena stara adresa. To prosleđivanje pošte može da bude na snazi nekoliko meseci.

### ○ **UZIMANJE POLISE OSIGURANJA**

Najvažnije polise osiguranja za stanare su:

#### **Osiguranje od odgovornosti**

Ova polisa osiguranja je veoma korisna ako se nešto slučajno pokvari/polomi. Ona me osigurava od bilo kakve štete koju načinim drugima. Na primer, ako odvrnem slavinu u kadi i zaboravim da je zavrnem. Napraviću poplavu u svom stanu, ali i u stanu svojih suseda, što može da izazove velike troškove.

#### **Osiguranje sadržaja**

Osiguranje sadržaja služi da bih osigurao/osigurala sve što se nalazi u mom stanu i podrumu. Osiguranje sadržaja pomaže u slučajevima kada sam izvan stana u koji neko provali i iz kog mi pokrade stvari.

# 3

## KUĆNI RED

U okviru zakupa sam odgovoran/odgovorna da poštujem kućni red. To je važno kada živim u zgradi u kojoj živi mnogo različitih ljudi: stariji i mlađi ljudi, ljudi iz različitih zemalja, porodice s decom, parovi, studenti ili stanari s kućnim ljubimcima.



## GOSTI

- Dozvoljeno mi je da primam goste u svoj stan. Važno je da moji gosti takođe poštuju kućni red.
- Moram da obavestim stanodavca ukoliko ću u poseti imati goste duže od šest sedmica.
- Unapred moram da zatražim odobrenje stanodavca ukoliko planiram dugoročno da imam podstanara/podstanarku ili cimera/cimerku.



## ŽURKE

- Ako planiram da organizujem žurku, npr. povodom rođendana ili useljenja, staviću obavještenje u zgradi kako bih o tome obavestio/obavestila svoje susede.
- Zamoliću svoje goste da budu obzirni i da nikoga ne ometaju.

## TV

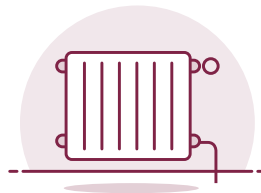
- Nisu mi potrebne nikakve posebne antene od društva GESOBAU. Ne smem da postavljam satelitsku antenu.
- Društvo GESOBAU je u većinu stanova već ugradilo priključke za televiziju. Mogu da pitam svog menadžera naloga o ugovornim partnerima društva GESOBAU.

## PROVETRAVANJE I GREJANJE

Vlažan vazduh uvek moram odmah da provetrim iz stana, jer u suprotnom može doći do stvaranja buđi. Vlažnost u vazduhu se stvara prilikom kuvanja, pranja ili kada se tuširam odnosno kupam.

Ukratko nekoliko pravila:

- U potpunosti ću otvoriti prozore od dva do četiri sata dnevno.
- Isključiću grejanje kada provetram sobu.
- Odgovarajuće i podjednako ću da grejem sve prostorije.
- Savršena temperatura za dnevne boravke je od 20 do 21 stepena Celzijusa, a za hodnike, spavaće sobe i kuhinje od 18 do 19 stepeni Celzijusa.





## SMEĆE

Svoje smeće odlažem u odgovarajuće kante u području s kantama za smeće. Smeće ne smem da odlažem pored kanti ili na zemlji. Takođe ne smem da bacam smeće u wc šolju ili umivaonike/sudopere. Važno je da odvajam smeće kako bih sačuvao/sačuvala resurse i zaštitio/zaštitila životnu sredinu.

To znači:

- Papir odlažem u plavu kantu.
- Ostatke hrane odlažem u smeđu kantu za biološki otpad (*nem.* Biogut).
- Reciklažni materijal poput plastike odlažem u žutu kantu.
- Ostalo smeće odlažem u crnu kantu.
- Staklo bacam u kontejner namenjen za staklo.
- Glomazni otpad i zagađivače ću da predam BSR centru za reciklažu (*nem.* BSR-Recyclinghof).

Podrobnije informacije o odvajanju smeća možete naći u priručniku za stanare.

## VREME TIŠINE

Postoji određeno vreme kada ne smete da pravite nikakvu buku, bilo da ste u svom stanu, hodnicima ili dvorištu:

- Svakog dana između 13 časova i 15 časova i između 20 časova i 7 časova je vreme tišine.
- Posebno je važno da budem tih/tiha nedeljom i praznicima.

Za to vreme neću glasno da slušam muziku ni televiziju, niti ću da palim mašinu za pranje rublja ili da koristim usisivač.

## PRESTANAK/RAZDVAJANJE/ RASPUŠTANJE ZAJEDNIČKOG DOMAĆINSTVA

- Ako živim s drugim licem/licima odnosno ako s nekim delim stan, svi stanari su obavezni da potpišu ugovor o zakupu.
- Ako neko želi da se iseli, o toj odluci moram da obavestim društvo GESOBAU. Svako ko potpiše ugovor o zakupu snosi odgovornost za stan.



## BEZBEDNOST

Vodim računa o bezbednosti. To znači:

- Neću da odlažem stvari po hodniku. Stepeništa su putevi za evakuaciju. Svako u slučaju nužde mora da bude u mogućnosti da ih neometano koristi.
- Neću da odlažem zapaljive materije poput gasa ili ulja u podrum.
- Shodno kućnom redu, nije dozvoljeno da držim roštilj na balkonu, terasi ili u lođi. Miris može da smeta drugim stanarima, a i roštilji predstavljaju povećanu opasnost od požara.

Ako se nešto pokvari/polomi, o tome ću da obavestim društvo GESOBAU putem aplikacije „GESOBAU Berlin” ili ću se obratiti menadžeru nekretnine.

## KUĆNI LJUBIMCI

Dozvoljeno mi je da imam kućnog ljubimca u stanu. Pre nabavljanja kućnog ljubimca odnosno pre nego što se uselim s kućnim ljubimcem, pitaću društvo GESOBAU o propisima vezanim za kućne ljubimce.

Šta treba da znam:

- Useljavam se s psom i potrebno mi je pismeno odobrenje stanodavca. Stanodavcu moram da pružim sledeće informacije: podatke o rasi, ime, datum rođenja, broj mikročipa, informacije o veličini, kao i fotografiju psa.

Uključiću sledeću dokumentaciju zajedno s obrascem za prijavu:

- kopiju potvrde osiguranja od odgovornosti za vlasnike pasa
- kopiju prijave kod porezne uprave (PIB)

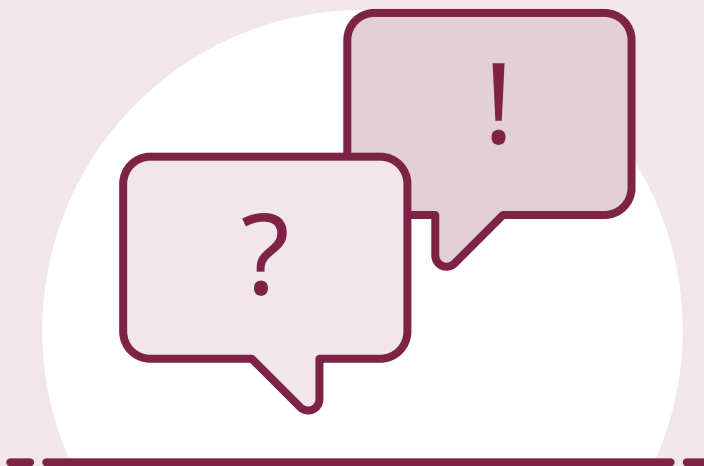
Pse uvek držite na povoc u području zgrada u vlasništvu preduzeća GESOBAU. Imam kućnog ljubimca i dužan/dužna sam da se brinem o čistoći i odgovarajućem ponašanju svog krznenog kućnog prijatelja.



# 4

## PITANJA O IZNAJMLJIVANJU

Određene glasine su neizbežne.  
Ovde ćemo navesti neke od najučestalijih.



### **Stanodavac ima dodatni ključ od mog stana.**

**Nema.** Stanodavac nema ključ od mog stana i ne može u njega samostalno da uđe bez prethodne najave.

### **Stanodavac može da raskine ugovor o zakupu.**

**Ne može.** Od mene se zahteva da blagovremeno predam zahtev za raskid ugovora. Moram da čekam da prođe otkazni rok, kako bih mogao/ mogla da se iselim.

### **Nakon iseljenja više nisam obavezan/obavezna da plaćam stanarinu, režije ili naknade za usluge.**

**Nije tačno.** Dužan/dužna sam da plaćam dažbine do kraja trajanja ugovora o zakupu. Račun za komunalne usluge za nekretninu koju sam iznajmio od prethodnog stanodavca biće mi prosleđen na novu adresu.

### **Stepenište je deo mog stana.**

**Nije.** Stepenište je zajednički prostor koji koriste svi stanari. Moram da poštujem propise vezane za zajedničke prostore.

### **Stanar ima slobodu da izabere budućeg stanara.**

**Nema.** Društvu GESOBAU mogu da preporučim nekoga ko je zainteresovan za moj stan. Društvo GESOBAU samo bira stanare.

### **Ako stanodavcu dam nešto novca, brže ću da nađem novi stan.**

**Nećete.** To se smatra pokušajem podmičivanja i protivno je zakonu. Pod obavezom smo da prijavimo takve prekršaje. Takođe, ne naplaćujemo proviziju, što znači da stanar ne plaća nikakve naknade agentu za nekretnine.

# 5

## OSNOVE IZNAJMLJIVANJA





## A

### APLIKACIJA

Aplikacija „GESOBAU Berlin“ stanarima pruža mogućnost jednostavnog kontaktiranja društva GESOBAU za prijavu štete ili postavljanje pitanja. Stanari takođe mogu da imaju uvid u stanja svojih brojlara za grejanje i vodu.

## B

### BRUTO STANARINA

Bruto stanarina je ukupna stanarina koju svakog meseca moram da plaćam za svoj stan. Ona je sastavljena od  
→ **osnovne stanarine** i  
→  **dodatnih troškova (režija i naknada za usluge)**. Dodatni troškovi su avansno plaćanje neto i bruto operativnih troškova. Oni uključuju npr. troškove grejanja i održavanja bašte.

## D

### DIREKTNO TEREĆENJE RAČUNA

Ovaj postupak se takođe zove SEPA mandat. SEPA mandat daje društvu GESOBAU mogućnost da tereti moj bankovni račun u svrhe primanja uplate za stanarinu. Ne moram ni o čemu da se brinem, jer će stanarina uvek biti plaćena na vreme ako imam dovoljno sredstava na računu. Time izbegavam dobijanje opomena za dugovanje.

### DODATNI TROŠKOVI (REŽIJE I NAKNADE ZA USLUGE)

Dodatni troškovi su oni troškovi kojima je društvo GESOBAU izloženo za upravljanje nekretninom. Postoji 17 različitih dodatnih troškova (režija i naknada za usluge) s neto i bruto iznosima. To uključuje troškove grejanja i snabdevanja toplom vodom, odlaganja smeća i čišćenja zgrade. Svi dodatni troškovi (režije i naknade za usluge) su zapisani u ugovoru o zakupu.

### DOMARI/MENADŽERI NEKRETNINE

Domari/menadžeri nekretnine imaju različita zaduženja, poput provere objekata.

## K

### KABLOVSKI PRIKLJUČAK

U mom stanu postoji priključak za širokopojasnu vezu. Društvo GESOBAU ima ugovor s mrežnim dobavljačima PŸUR i Vodafone Deutschland. Oni nude signal koji je uključen u operativne troškove. Imam pristup brojnim kanalima, čak i inostranim.

### KOMUNALNI OBJEKTI

Stepenište, dvorište, prostorija za pranje rublja, bašta i dečje igralište stoje na raspolaganju svim stanarima. Stoga je važno da budete obzirni prema drugima, da na tim mestima ne skladištite svoje stvari i da zajedničke prostore održavate čistima.

## KOZMETIČKE POPRAVKE

Stanari obavljaju kozmetičke popravke kada predaju zahtev za → **raskid ugovora o zakupu**. U to su obuhvaćene obaveze poput lepljenja tapeta i krećenja. Da li sam obavezan/obavezna da izvršim kozmetičke poprave i koje popravke moram da izvršim navedeno je u mom ugovoru o zakupu. U slučaju da imam bilo kakva pitanja, obratiću se svom stanodavcu.



## MENADŽER NALOGA

U slučaju pitanja u vezi s mojim → **ugovorom o zakupu** ili o kućnom redu, mogu da se obratim svom menadžeru naloga putem aplikacije, e-poruke, pošte ili telefona. Detalji za kontakt se nalaze u mom ugovoru o zakupu ili u pravilniku kućnog reda.



## NADOKNADA ZA STANOVANJE

U Nemačkoj imate pravo da primite nadoknadu za stanovanje ako vam je plata suviše mala da biste mogli da platite stanarinu. Nadoknada za stanovanje je iznos koji služi za plaćanje vaših troškova stanovanja i predstavlja socijalni doprinos shodno nemačkom Zakonu o stanarini (*nem.* Wohngeldgesetz, *skr.* WoGG). Podrobnije informacije možete naći na [service.berlin.de](http://service.berlin.de) ili u berlinskoj kancelariji za građane (*nem.* Bürgeramt).



## OSNOVNA (NETO) STANARINA

Osnovna stanarina, poznata i kao neto stanarina, se zasniva na veličini i lokaciji mog stana i godine kada je zgrada sagrađena. Ona ne uključuje nikakve

→  **dodatne troškove (režije i naknade za usluge) (→ bruto stanarina).**



## POTVRDA ZA STAMBENO PRAVO (NEM. WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN, SKR. WBS)

WBS je potvrda koju izdaje državni organ. Da li ispunjavam uslove za dobijanje WBS-a zavisi od mojih primanja. Uz ovu potvrdu imam pravo na socijalni stan. Socijalni stanovi se subvencionišu javnim sredstvima. Podrobnije informacije možete naći na [www.berlin.de](http://www.berlin.de) ili u berlinskoj kancelariji za građane (*nem.* Bürgeramt).



## RASKID UGOVORA O ZAKUPU

Ako želim da se iselim, pismenim putem moram da dostavim zahtev za raskid

ugovora o zakupu. Otkazni rok je tri kalendarska meseca. Tek nakon isteka tog roka se raskida ugovor o zakupu. Ako ne živim sam/sama, sve ugovorne strane moraju da potpišu zahtev za raskid ugovora o zakupu. U suprotnom, raskid nije važeći.

S

### **SIGURNOSNI DEPOZIT**

Depozit se stanodavcu daje u svrhe sigurnosti. Ako se u nekom trenutku odselim i prouzrokuješ štetu u stanu, stanodavac može da iskoristi moj sigurnosni depozit i da zadrži odgovarajući iznos. Sigurnosni depozit jednak je iznosu triju mesečnih → **osnovnih (neto) stanarina**.

T

### **TRAJNI NALOG**

Trajni nalog je uobičajen i automatski način prenosa novca. Ovu uslugu mogu da koristim za mesečno plaćanje stanarine, tako da ne moram da idem u banku da prebacujem novac. Trajni nalog ili ovlašćenje za direktno terećenje računa (→ **direktno terećenje računa**) mogu da koristim za plaćanje stanarine. Ne zaboravite: morate da imate dovoljno sredstava na računu.

### **TROŠKOVI GREJANJA**

Troškovi grejanja se naplaćuju jednom godišnje. Moj račun za grejanje uključuje izvršena plaćanja i obračun moje stvarne potrošnje. Na osnovu njega moram da izmirim dugovanje ili primam kredit.

U

### **UGOVOR O ZAKUPU**

Ugovorom o zakupu se određuju moja, ali i stanodavčeva prava i obaveze. Ugovor o zakupu dobijam od svog → menadžera naloga zajedno sa svim ostalim važnim dokumentima. Svoj ugovor o zakupu čuvam na bezbednom mestu.

Z

### **ZAŠTITA OD IZBACIVANJA IZ STANA**

Stanodavac ne može stanaru da raskine ugovor o zakupu bez razloga. Međutim, stanodavac može da raskine ugovor o zakupu ako, primera radi, stanar nije platio stanarinu ili ako ne poštuje kućni red, čime značajno narušava mir drugih stanara.

# 6

## MOJA OSOBA ZA KONTAKT U DRUŠTVU GESOBAU



## APLIKACIJA „GESOBAU BERLIN“

Besplatnu aplikaciju mogu da koristim u bilo koje doba dana, recimo, za prijavu štete, za uvid u stanje na brojlilima za grejanje i struju i za pretragu bilo čega što se tiče mog ugovora o zakupu. Aplikaciju preuzmite od usluge App Store ili Google Play Store.

## 24-ČASOVNA DEŽURNA LINIJA

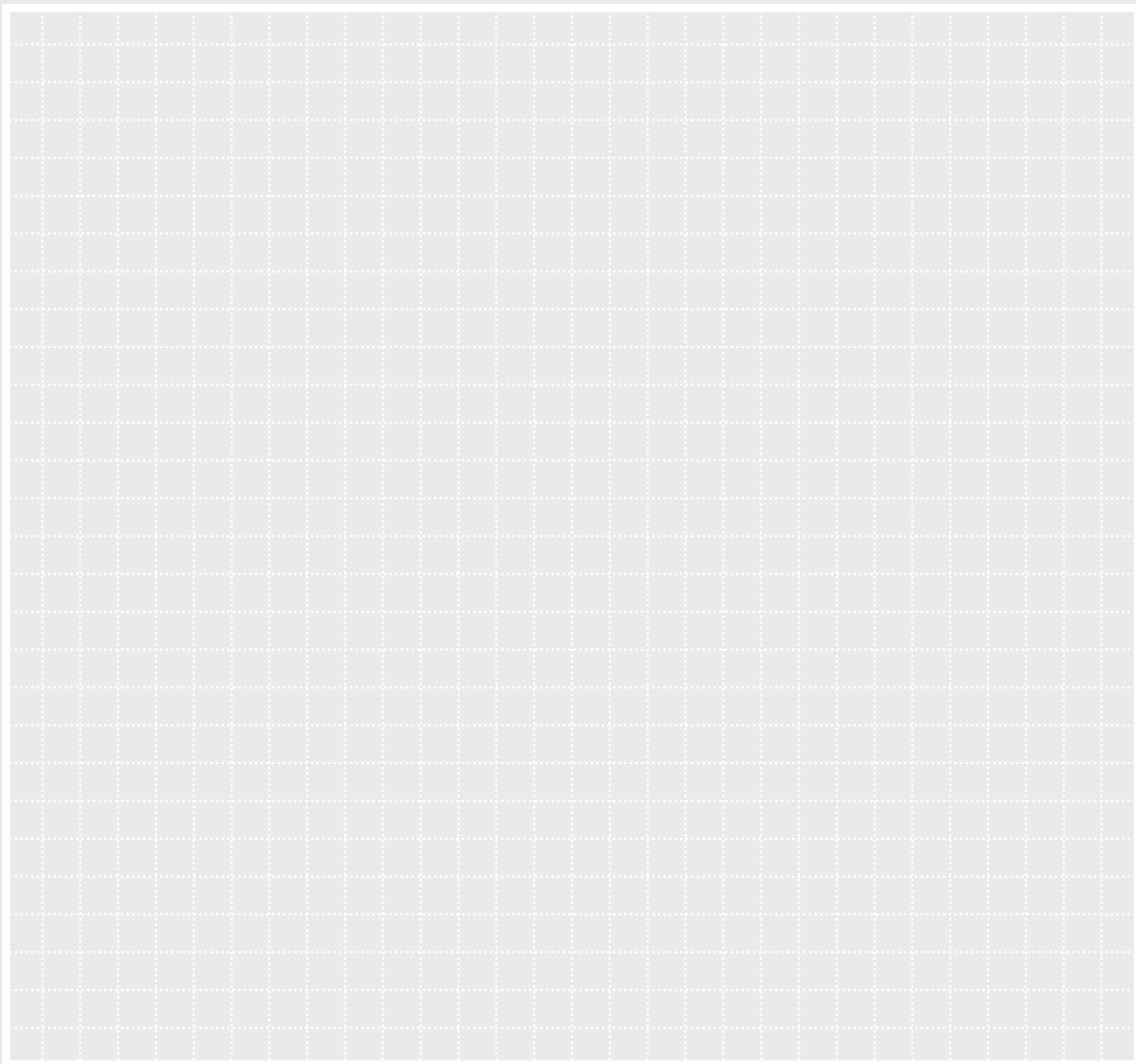
Besplatna dežurna linija je dostupna non-stop svakog dana pozivom na broj (030) 4073-0.

Svom menadžeru naloga mogu direktno da se javim od ponedeljka do četvrtka od 9 časova do 17 časova i petkom od 9 časova do 14 časova.



**ADRESA**  
GESOBAU AG  
Stiftsweg 1  
13187 Berlin

## MOJE NAPOMENE

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

## **POJEDINOSTI IZDANJA**

### **Izdavač:**

GESOBAU AG, Stiftsweg 1,  
13187 Berlin,  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

### **Rukovodioci projekta:**

Jasmin Hollatz (odgovorna za usaglašenost sa  
Zakonom o štampi),  
Birte Jessen (šefica korporativnih komunikacija)

### **Tekst:**

GESOBAU AG

### **Dizajn, raspored i priprema:**

Studio GOOD, Berlin

### **Štampa:**

Ruksaldruck GmbH, Berlin

### **Zasluge za slike:**

Studio GOOD (ilustracije)

[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

