

En casa con GESOBAU

Haciendo la vida más fácil

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



BIENVENIDO A GESOBAU

Si acaba de encontrar su piso o se mudó hace poco, esta breve guía responderá cualquier pregunta que tenga. Aquí puede encontrar información sobre su contrato de alquiler, la mudanza y las reglas de la casa.

Atentamente, GESOBAU



1	Mi nueva casa	P. 4
2	Lista de tareas para la mudanza	P. 8
3	Reglas de la casa	P. 10
4	Preguntas sobre el alquiler	P. 14
5	El ABC del alquiler	P. 16
6	Cómo contactar con GESOBAU	P. 20

1

MI NUEVA CASA

Ya encontré mi nuevo piso y pronto podré mudarme.
Pero antes de eso, tengo un par de cosas que hacer.

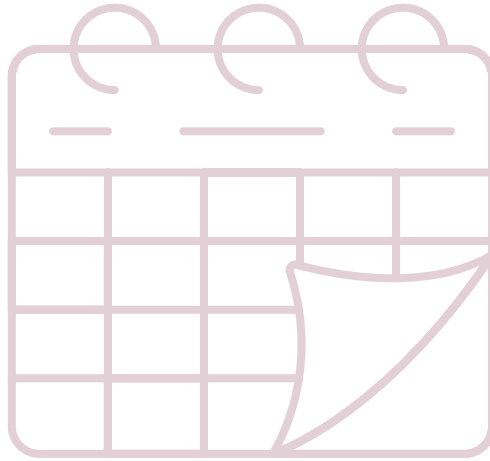




EL CONTRATO

Primero debo firmar el contrato de alquiler. Para ello, normalmente hay que ir a la oficina de GESOBAU en Berlín-Pankow. El propietario me llamará para concertar la fecha de la firma del contrato. Todas las partes deben estar presentes para firmar.

En casos excepcionales, el contrato puede ser enviado por correo postal. En este caso, igualmente, todas la partes deben firmar el contrato.



LA SIGUIENTE INFORMACIÓN ESTÁ INCLUIDA EN EL CONTRATO DE ALQUILER

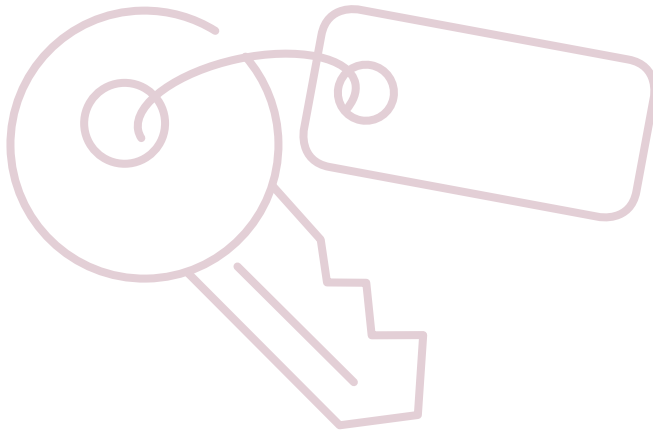
- Aparte del alquiler base, debo pagar otras facturas y servicios (p.ej., los gastos de calefacción y agua caliente).
- El alquiler debe pagarse a tiempo y en su totalidad antes del tercer día laborable del mes.
- Debo dar permiso a GESOBAU para que cobre el alquiler desde mi cuenta bancaria. Al activar un mandato de adeudo directo SEPA, me aseguro de que el alquiler siempre se paga a tiempo.
- Es necesario depositar una fianza para asegurar el piso. Este pago se realiza antes de la mudanza. Mi fianza se me devolverá una vez que me marche del piso sin haber causado daños o desperfectos. También se revisará cualquier saldo pendiente. Puedo pagar la fianza en tres plazos. El primer plazo se ingresa al comenzar el contrato.
- No debo modificar el piso de ningún modo. Antes de realizar cualquier cambio, debo pedirle permiso al propietario.
- El plazo de preaviso es de tres meses. La notificación debe facilitarse por escrito al final del mes. El propietario confirmará entonces la rescisión del contrato.

EL TRASPASO DEL PISO

- El propietario concertará conmigo una cita para el traspaso del piso.
- Recibiré las llaves durante el traspaso.
- Durante el traspaso del piso se completa un informe para confirmar que todo está en orden. También se pasa revista al piso y el propietario toma nota de cualquier detalle importante. Por ejemplo: debo comprobar que las ventanas, puertas y suelos estén limpios y en buen estado.

Las paredes suelen estar pintadas. Todas las lecturas de contadores van incluidas en el informe.

- El informe también refleja el número de llaves que se recibe.
- Al final, el propietario y yo firmamos el informe y se me entrega una copia como constancia. Puedo traer a una persona conmigo para que me ayude con el traspaso (p. ej., para traducir).



2

LISTA DE TAREAS PARA LA MUDANZA

Mudarse a un piso nuevo es muy emocionante, y es fácil olvidarse de algo. ¡Esta pequeña lista de tareas puede ser de ayuda!



○ REGISTRAR LA NUEVA DIRECCIÓN

Debo registrar mi nueva dirección en la oficina del registro que corresponda en un plazo de dos semanas. GESO-BAU me enviará un documento para completar el registro.

○ REGISTRAR LOS CONTADORES DE LA LUZ Y DEL GAS

Debo contratar suministros de luz (y de gas y agua donde corresponda) bajo mi nombre con un proveedor de mi elección. Para ello, debo realizar una lectura de los contadores junto con el propietario durante el traspaso y anotarla en el informe del traspaso.

○ PAGAR LA "RUNDFUNKBEITRAG"

Cada vivienda debe pagar una licencia de televisión y radio llamada "Rundfunkbeitrag". Algunos inquilinos podrían ser eximidos de pagar esta licencia (p. ej., obteniendo un certificado de la oficina de empleo (Jobcenter)). Para más información, puedo consultar www.rundfunkbeitrag.de

○ CAMBIO DE DIRECCIÓN

Debo facilitar mi nueva dirección al banco, a las compañías de seguros, a

mi empleador, a la escuela/centro de día y a mi familia y amigos.

En la oficina de correos, puedo solicitar el reenvío de correo postal a mi nueva vivienda. Esto quiere decir que mi correo se enviará a mi nueva dirección incluso cuando la dirección antigua aparezca en la carta. Este servicio puede mantenerse durante varios meses.

○ CONTRATAR UN SEGURO

Las pólizas de seguros más importantes para los inquilinos son:

Seguro de responsabilidad civil

Este seguro es de gran utilidad por si rompo algo por accidente. Protege contra cualquier daño ocasionado a terceros. Por ejemplo, en el caso de que abriera el grifo del baño y me olvidara de cerrarlo, mi piso se inundaría y los pisos de mis vecinos también. Arreglar esto podría salir muy caro.

Seguro de hogar

El seguro de hogar cubre todo lo que se encuentra dentro de mi piso y en el sótano. Si estoy fuera y alguien entra en mi casa y roba mis pertenencias, el seguro de hogar ayuda.

3

LAS REGLAS DE LA CASA

Mi contrato contiene las reglas de la casa. Esto es importante cuando se convive en un edificio con muchas otras personas: mayores y menores, personas de diferentes países, familias con niños, parejas, estudiantes o inquilinos con mascotas.



INVITADOS

- Está permitido recibir invitados en casa. Es importante que los invitados también respeten las reglas de la casa.
- Si mis invitados se alojan en el piso durante más de seis semanas, debo informar al propietario.
- Si quisiera subarrendar una habitación o añadir un nuevo compañero de piso a largo plazo, tendré que pedir permiso al propietario con antelación.



FIESTAS

- Si quisiera celebrar una fiesta (p. ej., cumpleaños o inauguración del piso), tendré que colocar un aviso en el edificio para informar a mis vecinos al respecto.
- Les pediré a mis invitados que sean considerados para no molestar a nadie.

TELEVISIÓN

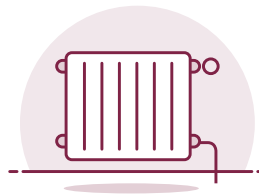
- No necesito que GESOBAU me facilite ningún tipo de antena especial. No está permitido instalar una antena parabólica.
- En la mayoría de los casos, GESOBAU ya tiene la conexión instalada en el piso. Le puedo preguntar a mi representante sobre los socios contractuales de GESOBAU.

VENTILACIÓN Y CALEFACCIÓN

La humedad en el aire debe ser expulsada del piso mediante ventilación inmediatamente. De lo contrario, es posible que aparezca moho. La humedad en el aire se produce al cocinar, lavar, ducharse o bañarse.

Un par de reglas sencillas:

- Abrir las ventanas entre dos y cuatro veces al día.
- Cuando se ventila una habitación, hay que apagar la calefacción.
- Caldear todas las habitaciones lo justo y por igual.
- La temperatura ideal en el salón es de entre 20 y 21 grados centígrados, y de entre 18 y 19 grados en pasillos, dormitorios y cocinas.





BASURA

Debo poner la basura en los contenedores correctos dentro de la zona de basuras. No debe ponerse en el suelo junto a los contenedores. Tampoco está permitido tirar la basura por el inodoro o por el lavabo. Es importante separar la basura para ahorrar recursos y proteger el medio ambiente.

Esto significa que:

- El papel va en el contenedor azul.
- Los desechos orgánicos van en el contenedor marrón “Biogut”.
- Los materiales reciclables como el plástico van en el contenedor amarillo.
- Las demás basuras van en el contenedor negro.
- El vidrio va en el contenedor de vidrio.
- Me deshaceré de los desechos voluminosos y sustancias contaminantes en el centro de reciclaje BSR (BSR-Recyclinghof).

Para más información sobre la separación de basuras, puedo consultar el manual del inquilino.

HORAS DE DESCANSO

Hay ciertas horas a las que no está permitido hacer ruido, ya sea en el piso, en los pasillos o en el patio:

- Todos los días entre las 13:00 y las 15:00 y entre las 20:00 y las 7:00 se respetan las horas de descanso.
- El silencio en domingos y días festivos es especialmente importante.

Durante las horas indicadas, bajaré el volumen de la música y la televisión, y procuraré no utilizar la lavadora o la aspiradora.

CESE/SEPARACIÓN/DISOLUCIÓN DE UNA VIVIENDA COMPARTIDA

- Si vivo con alguien en un piso compartido, todos los compañeros de piso deben firmar el contrato.
- Si alguien desea mudarse del piso, debo notificar a GESOBAU de esta decisión. Todas las personas que hayan firmado el contrato serán responsables del piso.



SEGURIDAD

Debo prestar atención a la seguridad. Esto significa que:

- No dejaré cosas en el pasillo, ya que las escaleras son una ruta de escape y todo el mundo debe poder usarlas sin impedimentos en caso de emergencia.
- No almacenaré sustancias inflamables como gas o combustible en el sótano.
- Según las reglas de la casa, las barbacoas en balcones y terrazas están prohibidas. El olor podría molestar a otros inquilinos y las barbacoas aumentan el riesgo de incendio.

Cuando algo se rompa, lo notificaré a GESOBAU a través de la aplicación “GESOBAU Berlin” o por medio del conserje.

MASCOTAS

Está permitido tener una mascota en el piso. Antes de adquirir una mascota, o antes de mudarme al piso con mi mascota, debo preguntar a GESOBAU cuáles son las reglas al respecto.

Debo tener en cuenta que:

- Si me mudo al piso con un perro, necesitaré una autorización escrita del propietario. Tendré que proporcionar al propietario: la raza, el nombre, la fecha de nacimiento, el número de microchip, el tamaño y una foto de la mascota.

Debo incluir los siguientes documentos en mi solicitud:

- Una copia del seguro de responsabilidad sobre mascotas
- Una copia del registro en la oficina fiscal (número de identificación fiscal)

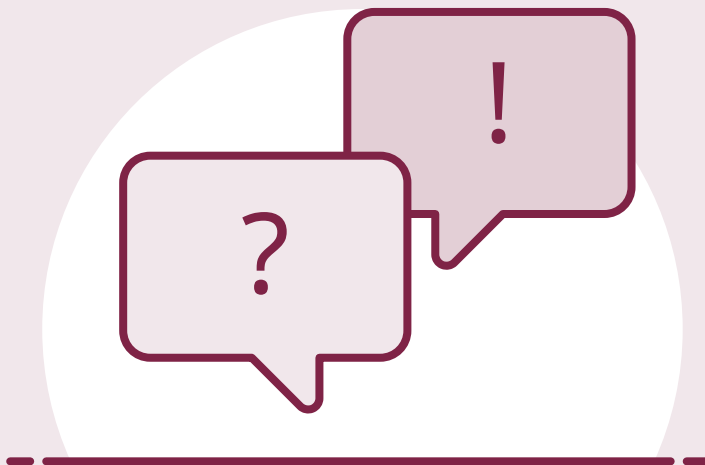
Los perros deben llevar correa en todo momento dentro de las propiedades de GESOBAU. Si tengo una mascota, es mi responsabilidad que esté limpia y se comporte correctamente.



4

PREGUNTAS SOBRE EL ALQUILER

Hay mitos que persisten.
A continuación, aclaramos los mitos más comunes.



El propietario tiene una copia de la llave.

No. Los propietarios no tienen llave y no pueden entrar en mi piso solos o sin previo aviso.

Las escaleras forman parte del mi piso.

No. Las escaleras son una zona común ya que todos los residentes las usan. Debo respetar todas las zonas comunes.

Puedo cancelar el contrato.

No. Debo notificarlo con la adecuada antelación. Tengo que esperar hasta que se acabe el periodo de preaviso para poder mudarme.

El inquilino es libre de elegir al siguiente inquilino.

No. Si conozco a alguien que está interesado en ocupar el piso, puedo recomendárselo a GESOBAU. Pero GESOBAU selecciona a los inquilinos de forma independiente.

Una vez que me marche del piso, ya no tendré que pagar el alquiler ni las facturas de servicios.

No. Debo acarrear con los costes hasta el final del contrato de alquiler. La factura de mi anterior vivienda será enviada a mi nueva dirección.

Si le doy dinero al propietario, encontraré un nuevo piso más rápido.

No. Eso se llama intento de soborno y va en contra de la ley. Debemos denunciar estos delitos. Y no cobramos comisión, así que el inquilino no paga ninguna cuota de agente inmobiliario.

5

EL ABC DEL ALQUILER



A

ALQUILER BASE (KALTMIETE)

El alquiler base, lo que se conoce como “Kaltmiete”, depende del tamaño y localización del piso y del año en el que fue construido.

No incluye ningún

→ **gasto adicional**
(→ **alquiler completo**).

ALQUILER COMPLETO

El alquiler completo es la suma total de lo que debo pagar cada mes por el piso. Incluye el

→ **alquiler base** y los
→ **gastos adicionales (facturas y servicios)**. Los gastos adicionales representan un pago anticipado para cubrir los costes operativos. Esto incluye los gastos de calefacción y el mantenimiento del jardín, por ejemplo.

APLICACIÓN

La aplicación “GESOBAU Berlin” ofrece un método conveniente para que los inquilinos contacten con GESOBAU para informar sobre daños/desperfectos o para hacer preguntas. Los inquilinos también pueden consultar sus lecturas de contadores de la calefacción y del agua.

AYUDA PARA LA VIVIENDA

En Alemania, cuando los ingresos no son suficientes para pagar el alquiler, es posible solicitar una ayuda para la vivienda. Se trata de una prestación para financiar los gastos de vivienda. Es una ayuda social recogida en la ley alemana de ayudas para la vivienda (Wohngeldgesetz, WoGG). Para más información, puedo consultar service.berlin.de o visitar la oficina del ciudadano en Berlín (Bürgeramt).

C

CERTIFICADO DE CONCESIÓN DE VIVIENDA SOCIAL (WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN)

El “Wohnberechtigungsschein” (WBS) es un certificado oficial. La concesión del WBS depende de mis ingresos. Con el WBS, tengo derecho a solicitar vivienda social. La vivienda social está subvencionada con fondos públicos. Para más información, puedo consultar www.berlin.de o visitar la oficina del ciudadano en Berlín (Bürgeramt).

CONEXIÓN POR CABLE

Mi piso cuenta con conexión de banda ancha. GESOBAU tiene un contrato con los proveedores de red PÿUR y Vodafone Deutschland. Estas compañías ofrecen conexión. El precio va incluido en los costes operativos. Hay muchos canales disponibles, incluso canales extranjeros.

CONSERJES/ENCARGADOS

Los conserjes/encargados tienen varios cometidos; entre ellos, inspeccionar las instalaciones.

CONTRATO

El contrato estipula mis derechos y obligaciones, así como los del propietario. El → **representante del propietario** me entregará el contrato junto con todos los demás documentos de importancia. Debo guardar el contrato en un lugar seguro.

D

DOMICILIACIÓN BANCARIA

Este proceso también se denomina “mandato de adeudo directo SEPA” (SEPA-Mandat). Un mandato de adeudo directo SEPA permite a GESOBAU cobrar el alquiler desde mi cuenta bancaria. No tengo que preocuparme de nada, y el alquiler siempre se paga a tiempo mientras haya suficiente dinero en la cuenta. También ayuda a prevenir los avisos de demora.

F

FIANZA

La fianza ofrece seguridad al propietario. Si un día me mudo del piso y resulta que he causado daños o desperfectos, el propietario puede retener la cantidad adecuada de la fianza. La fianza equivale a tres meses de → **alquiler base**.

G

GASTOS ADICIONALES

Los gastos adicionales son aquellos en los que incurre GESOBAU al gestionar la propiedad. Hay 17 tipos de gastos adicionales, de los cuales algunos van incluidos en el alquiler base y otros no. Entre ellos están los gastos de calefacción y agua caliente, la recogida de basuras y la limpieza de la casa. Todos los gastos adicionales (facturas y servicios) van reflejados en el contrato.

GASTOS DE CALEFACCIÓN

Los gastos de calefacción se cobran anualmente. La factura de la calefacción refleja lo que he pagado y un cálculo de mi consumo real. Es entonces cuando, o bien tengo que pagar la diferencia, o bien recibo un crédito.

I

INSTALACIONES COMUNES

Las escaleras, el patio, el cuarto de lavadoras, el jardín y el parque infantil están disponibles para que todos los inquilinos puedan usarlos. Por ello, es importante tener consideración con los demás, no almacenar cosas en las zonas comunes y mantenerlas limpias.

O

ORDEN PERMANENTE

Una orden permanente es una transferencia bancaria regular y automática. Puedo usarla para pagar el alquiler cada mes y así no tener que ir al banco a realizar la transferencia. Para pagar el alquiler se puede usar una orden permanente o una autorización de domiciliación bancaria (→ **domiciliación bancaria**). Atención: siempre debe haber suficiente dinero en la cuenta.

P

PROTECCIÓN CONTRA DESAHUCIOS

El propietario no puede rescindir el contrato de un inquilino sin una causa justificada. Sin embargo, podrá hacerlo en algunos casos; por ejemplo, si no se ha pagado el alquiler o cuando las reglas de la casa no han sido acatadas y esto afecta al bienestar de otros inquilinos.

R

REPARACIONES ESTÉTICAS

Los inquilinos pueden realizar reparaciones estéticas después de haberlo comunicado mediante aviso previo. Esto incluye acciones como empapelar o pintar las paredes. En el contrato viene estipulado si es posible realizar reparaciones estéticas y, dado el caso, cuáles están permitidas. Si tuviera cualquier duda, puedo contactar con el propietario.

REPRESENTANTE DE PROPIETARIO

Si tengo dudas sobre mi → **contrato** o sobre las reglas de la casa, puedo contactar con mi representante a través de la aplicación, por correo electrónico, por correo postal o por teléfono. La información de contacto se encuentra en el contrato o en las reglas de la casa.

RESCISIÓN DE CONTRATO

Si quisiera mudarme del piso, tendré que dar un aviso previo por escrito. El plazo de preaviso es de tres meses de calendario. Solo entonces se rescinde el contrato. Si no vivo solo, todas las partes del contrato deberán firmar el aviso de rescisión. De lo contrario, no tendrá validez.

6

MI CONTACTO EN GESOBAU



LA APLICACIÓN “GESOBAU BERLIN”

Puedo usar esta aplicación gratuita para informar sobre daños o desperfectos a cualquier hora del día, para revisar las lecturas de contadores de la calefacción y de la luz, o para consultar cualquier detalle de mi contrato.

Se puede descargar desde la App Store o desde Google Play Store.

LÍNEA TELEFÓNICA 24 HORAS

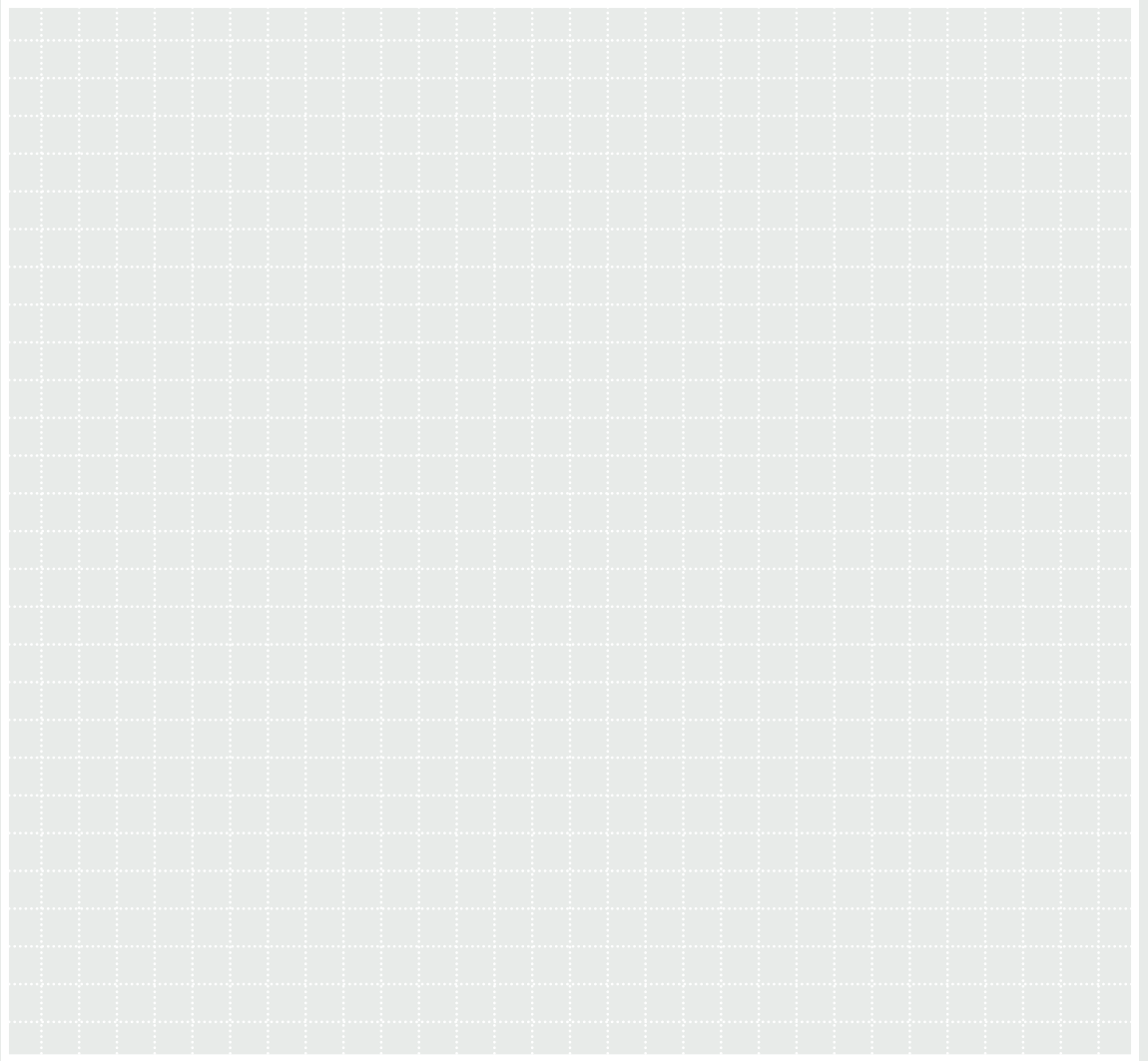
Esta línea telefónica gratuita está disponible todos los días y a todas horas llamando al (030) 4073-0.

Puedo contactar con mi representante directamente de lunes a jueves de 9:00 a 17:00 y los viernes de 9:00 a 14:00.



DIRECCIÓN
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

MIS NOTAS



QUIÉNES SOMOS

Editor:

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

Gestión de proyectos:

Jasmin Hollatz (Responsable de contenido según la ley de prensa),
Birte Jessen (Directora de comunicaciones de empresa)

Texto:

GESOBAU AG

Diseño, redacción y maquetación:

Studio GOOD, Berlin

Impresión:

Ruksaldruck GmbH, Berlin

Imagen:

Studio GOOD (ilustraciones)

www.gesobau.de

