

GESOBAU ile evde

Yaşam kolaylaştı

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



GESOBAU'YA HOŐ GELDİNİZ

Ya aradığınız dairenizi buldunuz ya da kısa bir süre önce taşındınız: Bu kısa kılavuz, sormak isteyebileceğiniz soruları yanıtlayarak size yardımcı olacak. Burada kira sözleşmeniz, taşınma ve ev kuralları ile ilgili bilgileri bulacaksınız.

GESOBAU'nuz



1	Yeni evim	SAYFA 4
2	Taşınma için kısa kontrol listesi	SAYFA 8
3	Ev kuralları	SAYFA 10
4	Kiralama ile ilgili sorular	SAYFA 14
5	Kiralamanın temel kuralları	SAYFA 16
6	GESOBAU ile iletişim	SAYFA 20

1

YENİ EVİM

Başardım ve yakında yeni apartman daireme taşınabilirim.
Ancak öncesinde birkaç şey yapmam gerekiyor.

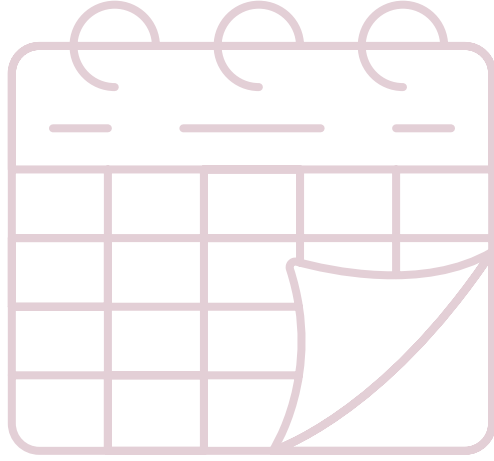




KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesini imzalamam gerekiyor. Bu işlem genellikle Berlin-Pankow'daki ana GESOBAU ofisinde yapılır. Ev sahibim beni arayarak bunun için bir tarih belirleyecek. İmza işlemi sırasında tüm tarafların hazır bulunması gerekmektedir.

İstisnai durumlarda kira sözleşmesi posta yolu ile gönderilebilir. Bu durumda da, sözleşmenin tüm tarafları sözleşmeyi imzalamalıdır.



KİRA SÖZLEŞMESİNDE AŞAĞIDAKİ BİLGİLER YER ALIR:

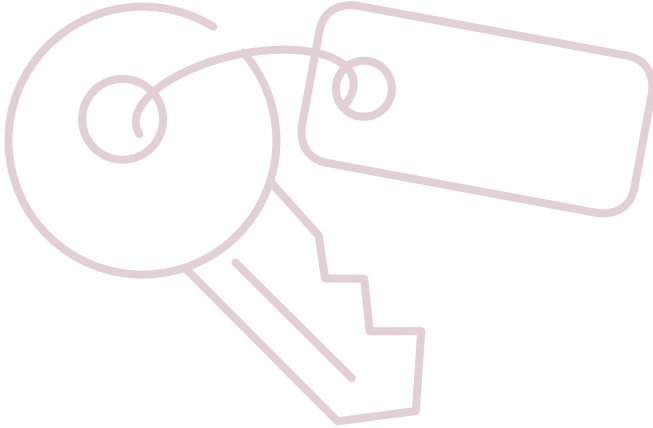
- Temel (net) kiranın yanı sıra, elektrik, gaz, su ve hizmet masraflarını da (ısıtma ve sıcak su maliyeti) ödemem gerekmektedir.
- Kira, her ayın ilk üç iş günü içinde zamanında ve tam olarak ödenmelidir.
- GESOBAU'ya kira bedelini hesabımdan çekmesi için yetki vermeliyim. SEPA doğrudan ödeme yetkisi vererek kiranın her zaman zamanında ödendiğinden emin olabilirim.
- Apartman dairem için bir güvenlik depozitosu vermem gerekiyor. Bunu taşınmadan önce öderim. Güvenlik depozitomu evden çıkarken herhangi bir şey hasar görmeyişe geri ödenir. Ayrıca ödenmemiş bir meblağ olup olmadığı da kontrol edilecektir. Bu güvenlik depozitosunu üç taksitte ödeyebilirim. İlk taksit kiralama döneminin başında ödenir.
- Apartman dairesi içinde herhangi bir değişiklik yapamam. Herhangi bir şeyi değiştirmek istersem ilk önce ev sahibime sormam gerekir.
- Bildirim süresi üç aydır. Bildirim, yazılı olarak ay sonunda verilmelidir. Ev sahibi sözleşmenin feshini onaylayacaktır.

DAİRENİN TESLİMİ

- Ev sahibim dairenin teslimi için benimle bir görüşme zamanı belirleyecektir.
- Anahtarlarımı daire teslim edilirken alacağım.
- Dairenin teslimi esnasında bir rapor hazırlanır:
Her şeyin yolunda olması gerekir. Ben apartman dairesini incelerken, ev sahibi önemli olan şeyleri not alır. Örneğin: Pencereler, kapılar ve döşemeler temiz

ve hasarsız. Duvarlar çoğunlukla boyalı. Mevcut sayaç okumaları rapora dâhil edilir.

- Raporla aynı zamanda bana kaç tane anahtar verildiği de yazılır.
- Ev sahibi ve ben teslim raporunu imzalayız ve bir nüshasını kendi kayıtlarım için saklarım. Teslim işlemi bana yardımcı olması için beraberimde bir kişiyi getirebilirim; ör. Tercüman.



2

TAŞINMA İÇİN KISA KONTROL LİSTESİ

Yeni bir daire heyecan verici olabilir. Herhangi bir şeyi unutmak kolaydır. Bu kısa kontrol listesi size yardımcı olacaktır!



○ **YENİ ADRESİN KAYIT ALTINA ALINMASI**

İki hafta içinde yeni adresimi ilgili yerleşim kayıt ofisine kaydettirmem gerekmektedir. Bunun için GESOBAU' dan ilgili belgeleri alacağım.

○ **GAZ VE ELEKTRİK SAYAÇLARININ KAYITLARININ YAPILMASI**

Aynı zamanda kendi seçeceğim bir hizmet sağlayıcıya, elektrik sayacını (geçerli olması durumunda gaz ve su sayaçları dahil) kendi adıma kayıt ettirmeliyim. Bunun için dairenin teslimi esnasında ev sahibim ile birlikte teslim raporuna kaydettiğimiz sayaç değerini kullanırım.

○ **“RUNDFUNKBEİTRAG” ÖDEMESİNİN YAPILMASI**

Her kiracının “Rundfunkbeitrag” olarak bilinen televizyon ve radyo lisans ücretini ödemesi gerekmektedir. Bazı kişiler iş merkezinden (Job-center) alacakları bir sertifika ile bu ödmeden muaf tutulabilir. Daha fazla bilgiye şu adresten ulaşabilirsiniz: www.rundfunkbeitrag.de

○ **ADRES DEĞİŞİKLİĞİ**

Bankama, sigorta şirketine, işverenime, okula/yuvaya, aileme ve arkadaşlarıma yeni adresimi bildireceğim. Postaneden eski adresime gelen postaları yeni adresime yönlendirmelerini isteyebilirim. Bu, zarfın üzerinde eski adresim yazsa bile birkaç ay boyunca eski adresime gelen postalarının yeni adresime teslim edileceği anlamına gelmektedir.

○ **SİGORTA YAPTIRIN**

Kiracıların sahip olması gereken önemli sigorta poliçeleri şunlardır:

Sorumluluk sigortası

Kazara bir şeyi kırarsam, bu sigorta çok kullanışlı olur. Başkalarına verdiğim zararlara karşı beni korur. Örneğin, banyo musluğunu açtıktan sonra kapatmayı unutursam, apartman dairemi su basar. Su, komşularımın dairelerine de zarar verebilir. Bu çok masraflı bir şey olabilir.

Eşya sigortası

Eşya sigortası dairemdeki ve bodrum katındaki eşyaları kapsar. Evde yokken birisi daireme girerse ve eşyalarımı çalarsa, eşya sigortam bana yardımcı olur.

3

EV KURALLARI

Kira sözleşmem ev kurallarını içerir. Bu, her kesimden farklı kişinin yaşadığı bir binada oldukça önemlidir: genç ve yaşlı kişiler, farklı ülkelerden gelenler, çocuklu aileler, çiftler, öğrenciler veya ev hayvanı olan kiracılar.



MİSAFİRLER

- Evimde misafirlerimin konaklamasına izin verilmektedir. Misafirlerimin de ev kurallarına uymasının zorunlu olduğu unutulmamalıdır.
- Misafirlerim benimle birlikte altı haftadan daha uzun bir süre kalacaklar ise bunu ev sahibime bildirmem gerekir.
- Benimle dairede uzun dönem kiracı olarak yaşayacak veya evi paylaşacak birini istersem, önceden ev sahibimden izin almam gerekir.



PARTİ VERMEK

- Doğum günü partisi veya eve taşınma partisi vermek istersem bina girişine bir not koyarak komşularımı bilgilendireceğim.
- Misafirlerimden düşünceli olmalarını isteyeceğim, böylelikle kimseyi rahatsız etmeyecekler.

TELEVİZYON

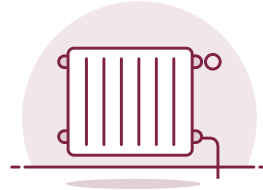
- GESOBAU'dan özel bir antene ihtiyacım olmayacak. Uydu anteni takmama izin verilmemektedir.
- Pek çok durumda, GESOBAU daire içindeki bağlantıları yapmıştır. Müşteri temsilcimden GESOBAU'nun sözleşmeli iş ortakları hakkında bilgi alabilirim.

HAVALANDIRMA VE ISITMA

Daire içindeki rutubetli hava derhal havalandırma yapılarak uzaklaştırılmalıdır. Aksi takdirde küf oluşabilir. Hava içinde rutubet, yemek yaparken, çamaşır yıkarken, duş alırken veya banyo yaparken oluşabilir.

Birkaç kısa kural:

- Tüm pencereleri günde iki ila dört kez tamamen açacağım.
- Odayı havalandırırken ısıtmayı kapatacağım.
- Tüm odaları yeteri kadar ve eşit şekilde ısıtacağım.
- Oturma odası/salon için ideal sıcaklık 20 – 21 derece, antre, yatak odaları ve mutfak için 18 – 19 derecedir.





ÇÖP

Çöplerim, çöp kutusu alanında doğru çöp kutularına atılır. Çöp kutularının yanına veya yere konmaz. Aynı zamanda tuvalete veya lavabolara çöp atmama izin verilmemektedir. Kaynakları ve çevreyi korumak için çöpleri ayırmak önemlidir.

Bu, şu anlama gelmektedir:

- Kâğıt mavi çöp kutusuna atılır.
- Yemek artıkları kahverengi “Biogut” biyolojik atık kutusuna atılır.
- Plastik gibi geri dönüşümlü atıklar sarı kutuya atılır.
- Diğer çöpler siyah kutuya atılır.
- Cam, cam kutusuna atılır.
- Büyük atık malzemeleri ve çevre kirleticisi maddeleri BSR (BSR-Recyclinghof) geri dönüşüm merkezinde atacağım.

Çöpleri ayırmaya ilişkin daha fazla bilgi, kiracı el kitabında bulunmaktadır.

SESSİZ SAATLER

Kendi dairenizde, koridorlarda veya bahçede herhangi bir gürültü yapmanıza izin verilmeyen belirli saatler vardır:

- Her gün 13.00 ile 15.00 arası ve 20.00 ile 07.00 arası sessiz saatlerdir.
- Pazar günleri ve milli bayramlarda gürültü yapmamak özellikle önemlidir.

Bu saatlerde, dinlediğim müziğin ve televizyonun sesini kısacağım ve çamaşır makinesini veya elektrik süpürgesini kullanmayacağım.

PAYLAŞILAN EVDE PAYLAŞIMIN FESİH EDİLMESİ/AYRILMA/TASFİYE

- Birisi ile birlikte veya paylaşılan bir apartman dairesinde yaşıyorsam tüm daire sakinlerinin sözleşmeyi imzalaması gerekmektedir.
- Dairede yaşayan birisi taşınmak istiyorsa bu kararı GESOBAU’ya bildirmem gerekir. Kira sözleşmesini imzalayan herkes daireden sorumludur.



GÜVENLİK

Güvenliğe önem veririm. Bu, şu anlama gelmektedir:

- Koridorda herhangi bir eşya bırakmayacağım. Merdivenler kaçış yoludur. Acil bir durumda herkes bu merdivenleri herhangi bir mani olmadan kullanabilmelidir.
- Gaz veya yağ gibi yanıcı maddeleri bodrum katında bulundurmayacağım.
- Ev kurallarına göre, balkonda, teraslarda veya kapalı balkonlarda mangal yapmaya izin verilmemektedir. Koku diğer apartman sakinlerini rahatsız edebilir ve mangal yangın riskini artırır.

Herhangi bir şey arızalandığında, “GESO-BAU Berlin” uygulaması üzerinden veya bina yöneticisi kanalı ile GESOBAU’ya bildirimde bulunacağım.

EV HAYVANLARI

Apartman dairemde evcil hayvana izin verilmektedir. Bir evcil hayvan satın almadan veya evcil hayvan ile taşınmadan önce GESOBAU’ya evcil hayvanlarla ilgili kuralları soracağım.

Bilmem gerekenler:

- Apartman dairesine bir köpek ile birlikte taşınıyorsam ev sahibimden yazılı onay almam gerekmektedir. Ev sahibime şu bilgileri vermem gerekmektedir: köpeğin türü, adı, doğum tarihi, mikroçip numarası, boyutu hakkında bilgi ve evcil hayvanın bir fotoğrafı.

Başvurumla birlikte aşağıdaki belgeleri temin edeceğim:

- Köpek sahipleri için sorumluluk sigortası belgesinin kopyası
- Vergi dairesi kaydının kopyası (vergi numarası)

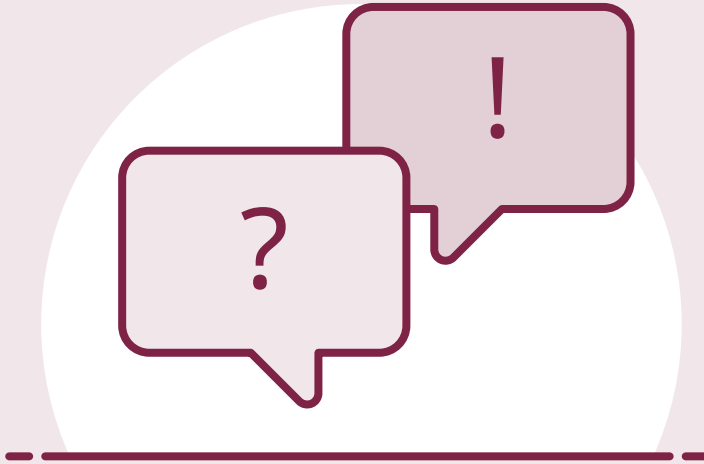
Köpekler GESOBAU tesislerinde sürekli olarak tasmalı dolaştırılmalıdır. Bir evcil hayvanım varsa, bunun temizliğinden ve tüylü arkadaşımın iyi davranış sergilemesinden sorumlu olacağım.



4

KİRALAMA İLE İLGİLİ SORULAR

Bazı söylentiler sürekli dir.
En yaygın olanları burada ele alıyoruz.



Ev sahibinde ikinci bir anahtar bulunmaktadır.

Hayır. Anahtarları yoktur ve tek başlarına veya bildirimde bulunmazsınız daireme giremezler.

Sözleşme iptal edilebilir.

Hayır. Uygun bir şekilde bildirimde bulunmam gerekir. Başka bir yere taşınmadan önce bildirim süresinin sona ermesini beklemem gerekir.

Taşındıktan sonra kira veya herhangi bir ücret veya hizmet bedeli ödemem gerekmez.

Hayır. Sözleşme süresinin sonuna kadar maliyetleri ödemekle yükümlüyüm. Daha önceki ev sahibimden kiraladığım apartman dairesi için elektrik, gaz ve/veya su faturaları yeni adresime gönderilecektir.

Merdivenler dairemin bir parçasıdır.

Hayır. Merdivenler ortak alandır; çünkü merdivenler tüm apartman sakinleri tarafından kullanılır. Ortak alanlara saygı göstermeliyim.

Kiracı, bir sonraki kiracıyı seçmekte serbesttir.

Hayır. Oturduğum daire ile ilgilenen birisini GESOBAU'ya önerebilirim. GESOBAU kiracıları kendi seçer.

Ev sahibine biraz para veririm, yeni bir daireyi daha çabuk bulurum.

Hayır. Bu rüşvet vermeye teşebbüstür ve kanunlara aykırıdır. Bu gibi suçları bildirme zorunluluğumuz bulunmaktadır. Biz herhangi bir komisyon almıyoruz. Bu kiracının emlakçı komisyonu ödemeyeceği anlamına gelmektedir.

5

KİRALAMANIN TEMEL KURALLARI



A

APARTMAN GÖREVLİLERİ/ BİNA YÖNETİCİLERİ

Apartman görevlilerinin/ bina yöneticilerinin binaları denetlemek gibi çeşitli görevleri vardır.

B

BANKA HESABINDAN DOĞRUDAN ÖDEME

Bu işlem aynı zamanda SEPA emri olarak da bilinmektedir. SEPA emri, GESOBAU'nun kiramı banka hesabımdan çekmesine olanak sağlar. Herhangi bir endişe yaşamadan, kira, hesapta yeterli bakiye olduğu sürece daima zamanında ödenir. Aynı zamanda gecikme bildirimlerini önler.

BRÜT KİRA

Brüt kira, her ay apartman dairem için ödemem gereken toplam kira bedelidir. Brüt kira

→ **temel kira** ve
→ **ek maliyetlerden (ısıtma ve hizmet ücretleri)** oluşmaktadır. Ek maliyetler net ve brüt işletme giderleri için yapılan bir avans ödemesidir. Buna, örneğin ısıtma maliyetleri ve bahçe bakımı dâhildir.

E

EK MALİYETLER (ISITMA VE HİZMET ÜCRETLERİ)

Ek maliyetler GESOBAU'nun gayrimenkulü yönetmesi nedeni ile ortaya çıkan maliyetlerdir. Net ve brüt olmak üzere 17 tür maliyet bulunmaktadır (ısıtma ve hizmet ücretleri). Bunlara ısıtma ve sıcak su maliyetleri, çöp atımı veya ev temizliği dâhildir. Herhangi bir ek maliyet üzerinde (ısıtma ve hizmet ücretleri) kira sözleşmesi ile mutabık kalınır.

F

FESİH

Taşınmak istersem yazılı bir bildirimde bulunmam gerekir. Bildirim süresi üç takvim aydır. Ancak bu dönem sonunda kira sözleşmesi iptal edilebilir. Yalnız başıma yaşamıyorsam, sözleşmeye taraf olan tüm tarafların fesih bildirimini imzalamaları gerekmektedir. Aksi takdirde bildirim geçerli olmaz.

G

GÜVENLİK DEPOZİTOSU

Depozito ev sahibine bir garanti sağlar. Herhangi bir zamanda taşınırsam ve daireye bir zarar verdiysem, ev sahibi güvenlik depozitomu kullanabilir ve uygun bir miktarda tutabilir. Güvenlik depozitosu üç aylık → **temel (net) kiraya denktir.**

I

ISITMA GİDERLERİ

Isıtma giderleri yıllık olarak faturalandırılır. Isıtma faturam yaptığım ödemeleri ve gerçek tüketim hesaplarımı içerir. Bu durumda ya daha fazla ödeme yaparım ya da geri ödeme alırım.

K

KABLO BAĞLANTISI

Daireimde geniş bant bağlantı bulunmaktadır. GESOBA'nun ağ sağlayıcısı PÿUR ve Vodafone Deutschland ile sözleşmesi bulunmaktadır. Bağlantıyı bu kuruluşlar sağlar. Bedeli işletme maliyetlerine dâhildir. Yurt dışı kanalları da dâhil pek çok kanala erişebilirim.

KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesi bana ve ev sahibine ait hakları ve sorumlulukları düzenler.

Kira sözleşmesini → **müşteri yöneticisinden** diğer önemli belgeler ile birlikte alırım. Kira sözleşmemi güvenli bir yerde saklarım.

KONUT YARDIMI

Almanya'da gelirsiniz kira ödemek için çok düşük ise konut yardımı (Wohngeld) almaya hak kazanırsınız. Konut yardımı, konut giderlerinize katkı sağlayan bir yardımdır. Almanya Konut Yardımı Yasası (Wohngeldgesetz, WoGG) kapsamında sağlanan sosyal yardımdır. Daha fazla bilgi service.berlin.de adresinden veya Berlin vatandaşlık ofisinden (Bürgeramt) temin edilebilir.

KOZMETİK NİTELİKTEKİ ONARIMLAR

Kiracılar kozmetik nitelikteki onarımları bildirimde bulunmak kaydı ile yapabilirler. Buna duvar kâğıdı ve boya badana gibi işlemler dâhildir. Herhangi bir onarım yaptırmam gerekip gerekmediği ve hangi onarımları benim yaptırmam gerektiği kira sözleşmemde yer almaktadır. Herhangi bir sorum olursa ev sahibi ile iletişime geçebilirim.

M

MÜŞTERİ YÖNETİCİSİ

→ **Kira sözleşmem** veya ev kuralları hakkında herhangi bir sorum olursa, müşteri yöneticime uygulama üzerinden, e-posta veya posta yoluyla ya da telefonla erişebilirim. İletişim bilgileri kira sözleşmemde veya ev kurallarında bulunabilir.

O

ORTAK ALANLAR

Merdivenler, iç bahçe, çamaşır odası, bahçe ve çocukların oyun alanı tüm bina sakinlerinin kullanımı içindir. Bu nedenle başkalarına saygı göstermek, bu bölgelerde herhangi bir eşya tutmamak ve ortak alanları temiz tutmak önemlidir.

Ö

ÖDEME EMRİ

Ödeme emri düzenli olarak yapılan otomatik para transferidir. Ödeme emrini her ay kirayı ödemek için kullanabilir ve böylelikle para transferi için bankaya sürekli olarak gidip gelmem gerekmez. Kira için otomatik ödeme emri veya doğrudan hesaptan ödeme kullanılabilir (→ **doğrudan hesaptan ödeme**).

Lütfen unutmayın: Hesabınızda yeterli miktarda para bulunmalıdır.

T

TAHLİYEYE KARŞI KORUMA

Ev sahibi, kiracının sözleşmesini bir neden olmaksızın feshedemez. Ancak ev sahibi, örneğin kira ödemesi yapılmaz ise kira sözleşmesini feshedebilir veya ev kurallarına uyulmadığında ve diğer kiracıların huzurunun önemli derecede bozulması durumunda da sözleşmeyi feshedebilir.

TEMEL (NET) KİRA

Temel kira, aynı zamanda net kira olarak bilinmektedir ve apartman dairenin büyüklüğüne, bulunduğu konuma ve binanın yaşına göre değişiklik gösterir.

Temel kiraya

→ **ek maliyetler (ısıtma vb. giderler ve hizmet ücretleri)** dâhil değildir (→ **brüt kira**).

U

UYGULAMA

“GESOBAU Berlin” uygulaması, kiracıların herhangi bir hasar bildiriminde bulunmaları veya soru sormak için GESOBAU ile iletişime geçmelerinde kolaylık sağlamaktadır. Kiracılar aynı zamanda ısıtma ve su için mevcut sayaç bilgilerine göz atabilirler.

W

WOHNBERECHTIGUNGS-SCHEIN (WBS) (SOSYAL KONUT YARDIMI SERTİFİKASI)

WBS resmi bir sertifikadır. WBS'ye hak kazanıp kazanamayacağım gelime bağlıdır. WBS ile sosyal konuta hak kazanırım. Sosyal konut kamu fonları ile finanse edilmektedir. Daha fazla bilgi www.berlin.de adresinden veya Berlin vatandaşlık ofisinden (Bürgeramt) temin edilebilir.

6

GESOBAU'DA İLETİŞİM KURACAĞIM KİŞİ



“GESOBAU BERLİN” UYGULAMASI

Ücretsiz uygulamayı kullanarak herhangi bir hasarı günün her saatinde bildirebilirim, ısıtma ve elektrik için sayaç okumalarımı görebilirim ve kira sözleşmemde yer alan herhangi bir şeye bakabilirim. App Store veya Google Play Store'dan indirin.

24 SAAT ÇAĞRI HATTI

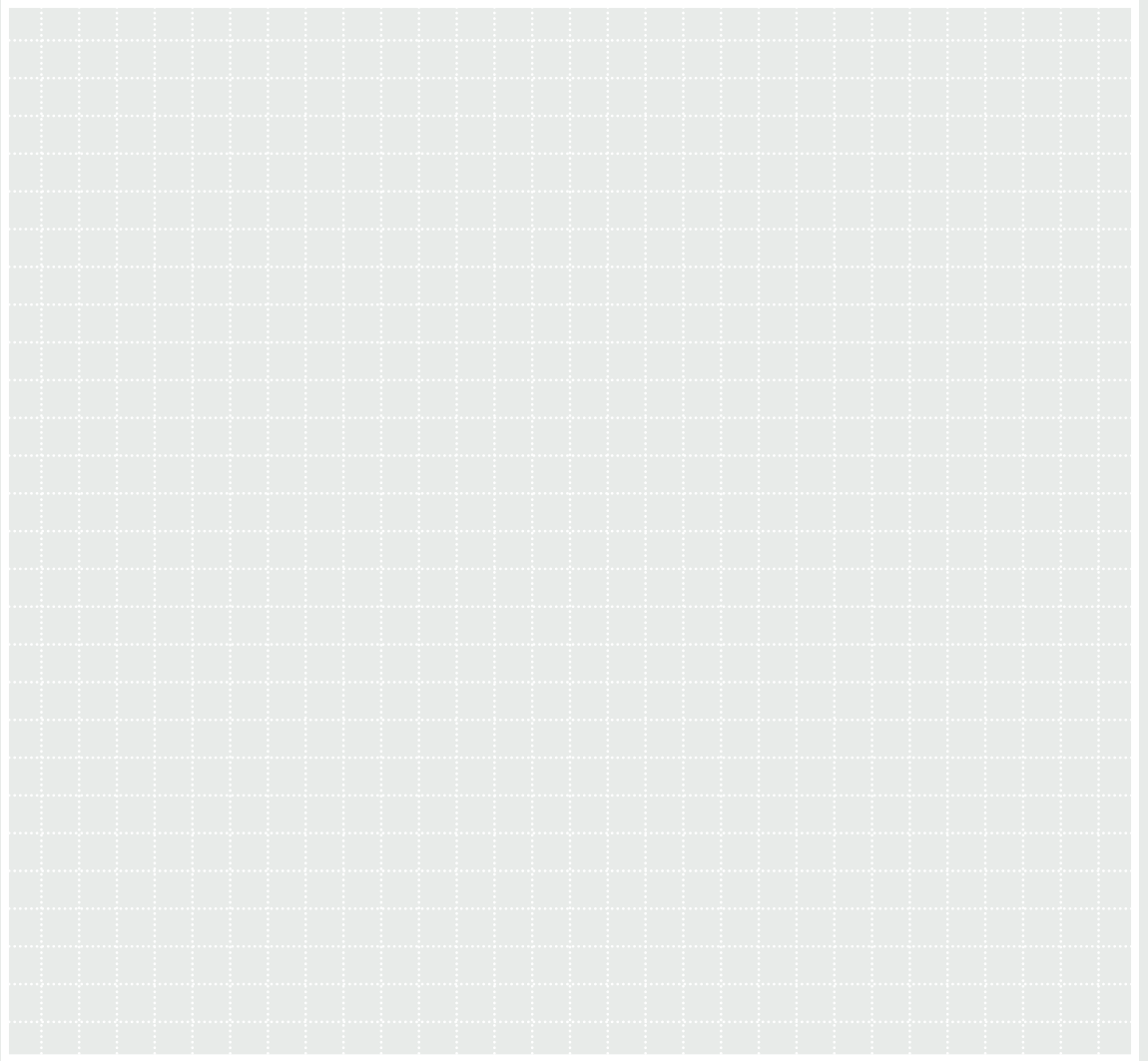
Ücretsiz çağrı hattına günün her saati (030) 4073-0 numaralı telefondan erişebilirsiniz.

Müşteri yöneticim ile doğrudan Pazartesi – Perşembe günleri saat 09.00 ile 17.00, Cuma günü ise 09.00 ile 14.00 arasında iletişim kurabilirim.



ADRES
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

NOTLARIM



YAYIN BİLGİLERİ

Yayımlayan:

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

Proje Yönetimi:

Jasmin Hollatz (Basın Yasası kapsamında
sorumlu kişi),
Birte Jessen (Kurumsal İletişim Başkanı)

Metin:

GESOBAU AG

Tasarım, yerleşim ve dizgi:

Studio GOOD, Berlin

Basım:

Ruksaldruck GmbH, Berlin

Görseller:

Studio GOOD (çizimler)

www.gesobau.de

