

Руководство

для мигрантов-квартиросъемщиков



russisch

----- Уважаемые дамы и господа!

В Германии есть определенные правила для квартиросъемщиков, которые все должны соблюдать. В этом руководстве есть указания и объяснения для получения представления об этих правилах.

Если вам нужна будет помощь и поддержка по этой теме, то на последней странице вы найдете список адресов и контактов, куда вы можете обратиться.

1. Договор на аренду жилья и протокол передачи жилья

Договор на аренду и протокол передачи жилья – важные документы, так как они содержат информацию о ваших правах и обязанностях по аренде жилья. В протоколе передачи жилья фиксируется не только состояние квартиры, но и показания счетчиков электроэнергии и отопления. Это важно для будущих эксплуатационных расходов. Этот протокол вы получите при передаче жилья арендодателем. Проверьте его на правильность. Храните этот протокол и договор на аренду квартиры, чтобы всегда можно было проверить ваши права и обязанности. Если вы хотите снять квартиру, где требуется либо кооперативный взнос, либо денежный залог, то эта оплата является предпосылкой для заключения договора. Если вы получаете социальное пособие от отдела социального обеспечения (Sozialamt) или от цетра по трудоустройству (Jobcenter), то вы сможете подать заявление на оплату кооперативного взноса или денежного залога. Оплата производится в качестве кредита, что означает, что вся сумма должна быть возвращена отделу социального обеспечения или цетру по трудоустройству.



2. Перерегистрация и изменение адреса

Соблюдайте законные обязательства о сообщении нового адреса в различные учреждения. Таким образом обеспечивается получение вашей корреспонденции в новой квартире.

Если вы в течении двух недель со дня переезда не перерегистрируетесь в паспортном столе, то вам согласно § 19 Федерального закона о регистрации грозит денежный штраф.

От вашего арендодателя вы получите подтверждение о получении квартиры (*Wohnungsgeberbescheinigung*), которое вам надлежит показать в паспортном столе. Записаться на регистрацию вы сможете по адресу www.magdeburg.de

2.1. Перерегистрация в учреждениях

Учреждения, где вы получаете пособия, следует проинформировать об изменении адреса. К ним относятся, например,

- бюро регистрации для изменения вашего адреса в паспорте и в документах на автомобиль
- отдел социального обеспечения
- ведомство по делам молодежи
- центр по трудоустройству
- финансовую службу

2.2. Перерегистрация в других учреждениях

Новый адрес следует сообщить всем, с которым вы поддерживаете деловые и общественные контакты. В частности это относится к

- сберкассам и банкам. Если другой филиал банка расположен рядом с вашей новой квартирой, то есть возможность переместить ваш счет в этот филиал.
- детским садам и школам ваших детей,
- работодателю,
- адвокату,
- телефонной компании,
- компании, предоставляющей Интернет и телефон,
- организациям, предприятиям и учреждениям, которым вы по договору должны платить деньги,
- добровольным обществам, в которых вы состоите,
- страховым компаниям, например, медицинскому страхованию, страхованию гражданской ответственности, страхованию автомобиля и т. д.

2.3. Перерегистрация других действующих договоров

Если у вас есть договор на телефон или Интернет, то вам также следует сообщить этим организациям ваш новый адрес.

2.4. Переадресация на почте

Вы можете в любом почтовом отделении или по Интернету сделать заказ на переадресацию. Таким образом, письма отправителей, которые еще не получили ваш новый адрес, почта автоматически пересылает на ваш новый адрес.

Эта пересылка не является бесплатной. Стоимость шестимесячной переадресации составляет 19,90 €, 12-месячный контракт – 26,90 €.

Заказ на переадресацию вы сможете сделать на сайте www.nachsenden.info.



3. Регистрация

3.1. Энергетическая компания

Зарегистрируйтесь в энергетической компании. Для этого вам нужны показания счетчиков, указанные в протоколе передачи жилья. Некоторые арендодатели, как напр. Wobau Magdeburg mbH, делают это за вас.

3.2. Оплата сервиса вещания государственного телевидения

Если у вас есть радио, телевизор и /или подключенный к Интернету компьютер или мобильный телефон, вы обязаны зарегистрироваться и оплатить услуги сервиса вещания государственного телевидения. Если вы получаете пособие от центра по трудоустройству (Jobcenter) или отдела социального обеспечения (Sozial- und Wohnungsamt), пособие по поддержке обучающихся и студентов (BAFöG), пособие по III книге о социальных законах (SGB III), пособие по поддержке получающих профессиональное обучение (BAB), пособие по содержанию прожиточного минимума (Grundsicherung) или социальное пособие для беженцев (AsylbLG), то вы не должны платить взносы, но зарегистрироваться в любом случае вы обязаны. Заявление на регистрацию вы можете получить в бюро регистрации (Bürgerbüro). Освобождение от платы вы получаете вместе с решением на получение социальной помощи от биржи труда или отдела социального обеспечения.

Подробную информацию вы получите по адресу www.rundfunkbeitrag.de.

3.3. Интернет и телевиден

Для подключения телевидения и Интернета вы заключаете отдельный платный договор. Возникающие расходы следует оплатить вам самим. Если вы хотите расторгнуть договор, вам необходимо соблюдать определенные сроки.

3.4. Страхование домашнего имущества / Страхование гражданской ответственности

Страховка домашнего имущества очень важна, так как страхуется инвентарь квартиры, например мебель и предметы повседневного быта. Таким образом у вас есть страховка на случаи нанесения ущерба от пожара, воды, урагана, града, кражи со взломом, ограбления и вандализма. В подобном случае при отсутствии страховки вам самим придется нести расходы.

Также настоятельно рекомендуется заключение страхования гражданской ответственности. Она покрывает риски гражданской ответственности повседневной жизни. Имейте в виду, что тот, который наносит ущерб, отвечает за этот ущерб в полной мере.

Важно:

Если вы заключаете страховку, то имейте в виду, что у страховок есть сроки действия и расторжения.

4. Проблемы с жильем

При возникновении проблем, будь то неисправности или повреждения в квартире или в подъезде, пожалуйста свяжитесь с арендодателем и попросите его о помощи и поддержке. Его адрес вы найдете в договоре об аренде. В особых случаях, напр. поломка водопровода, следует сообщить в техническую службу арендодателя. Для этого во многих подъездах вывешаны номера телефонов.

5. Строительные изменения в квартире

Если вы хотите произвести в вашей квартире стоительные работы, например настилание ламината или плиточные работы, то вы должны заранее спросить арендодателя и получить от него разрешение. При выполнении строительных работ есть определенные требования к качеству работы, которые нужно соблюдать. Также надо согласовать, какие изменения необходимо устранить при выезде.

6. Переезд

Пожалуйста, подумайте заблаговременно об уведомлении арендодателя о расторжении договора на аренду квартиры. Срок, как правило, составляет три месяца. А также не забудьте про телефон, кабельное телевидение, Интернет и электроэнергию. Сроки указаны в соответствующих договорах. Если вы получаете пособие на проживание от центра по трудоустройству (Jobcenter) или от отдела социального обеспечения (Sozial- und Wohnungsamt), то нужно до заключения договора предоставить предложение о съёмке квартиры, чтобы оно могло быть проверено на соразмерность. После этого вы сможете подать заявление на возмещение расходов на переезд и аренду новой квартиры. Если у вас нет разрешения на длительное пребывание в Германии, (Duldung или Aufenthaltsgestattung), то необходимо запросить разрешение в иммиграционной службе (Ausländerbehörde) и в отделе социального обеспечения (Sozial- und Wohnungsamt). После подачи заявления вы получите письменное решение.

Внимание:

Если вы заключили договор на аренду без предварительного разрешения, вам могут отказать в оплате переезда и аренды.

7. Правила проживания

Пожалуйста, соблюдайте правила проживания. В Германии очень важно соблюдать определенные правила между вами и вашими соседями. Вместе с договором об аренде вы получаете эти правила проживания.

а. Избегайте шума



- Телевизор и радио следует всегда использовать на низкой громкости



- Не следует выполнять шумные работы (напр. пылесосить, сверлить, стучать или играть на музыкальных инструментах) в периодах отдыха с 13:00ч до 15:00ч. и с 22:00ч до 7:00ч.
- Не проводить шумные работы по воскресеньям и в праздничные дни.
- Если у вас намечается празднование, которое продлится после 22:00ч., вам необходимо заранее известить соседей и получить их согласие.

в. Поддерживайте порядок и чистоту

Каждый арендатор должен соблюдать чистоту на лестничной площадке, в коридоре, подвале, на чердаке, в гараже и на стоянке для машин. В некоторых домах производят уборку специализированные фирмы. Возникающие при этом расходы распределяются на всех жильцов дома. Если ответственность за уборку дома возложена на жильцов дома, то вы должны соблюдать график уборки, который составляется арендодателем.

Переработка и сортировка мусора играет в Германии важную роль. Это защищает окружающую среду и снижает затраты на вывоз мусора.

Отходы следует сортировать по соответствующим предоставленным контейнерам:



- черный контейнер для домашнего мусора
- **желтый** контейнер для пластика и упаковок
- коричневый контейнер для пищевых отходов без упаковки
- **синий** контейнер для бумаги и картона.

Крышки мусорных контейнеров всегда держите закрытыми, чтобы избежать запаха.

Избегайте засорение водосточных труб и туалетов.



Внимание:

пищевые отходы, текстиль и предметы гигиены не следует смывать в туалете.

Утилизация крупногабаритного мусора

Для утилизации сломанной или больше не нужной мебели необходимо подать отдельное заявление в городское управление утилизации отходов г. Магдебурга.

Разрешается бесплатная утилизация либо два раза в год до 2 м³ или один раз в год до 4 м³ крупногабаритного мусора. Имейте в виду, что сроки от подачи заявления до вывоза составляют до 4 недель.

Мебель можно выставить на улицу только в день вывоза! Заявление вы найдете по адресу:

www.magdeburg.de/Leben-in-Magdeburg/Umwelt/Abfall.

с. Соблюдайте правила безопасности



- Пожалуйста, не заставляйте предметами лестничные площадки. Иначе вы подвергаете опасности в чрезвычайной ситуации (напр. в случае пожара) вашу жизнь и жизнь других людей.



- Входные двери всегда должны быть закрытыми, чтобы посторонние люди не могли войти.



- Во избежание риска возникновения пожара запрещается пользоваться грилем на балконе и во дворе.



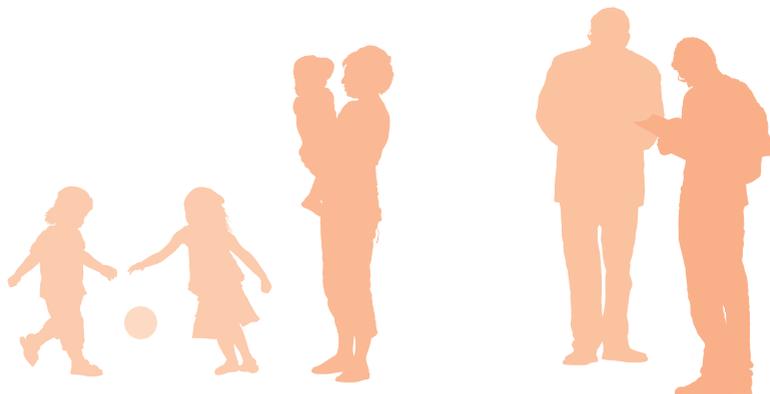
- Курение в местах общего пользования (лестничная площадка, подвал, чердак и т.д.) не разрешается.

d. Радио и телевизионные антенны

Если вы хотите установить спутниковое телевидение, то вам необходимо для установки спутниковой антенны письменное разрешение арендодателя. Арендодатель определяет где и каким образом вы можете установить спутниковую антенну.

e. Домашние животные

Домашние животные (кошки, собаки, экзотические животные) могут содержаться в квартире только с разрешением арендодателя.



8. Затраты на энергию

Берегите энергию, чтобы сэкономить расходы и беречь окружающую среду. За затраты энергии, воды и тепла вы платите в соответствии с вашим индивидуальным потреблением.

а. Отопление и проветривание



- Следует проветривать квартиру каждый день и неоднократно. При этом следует окна открывать полностью и во время проветривания устанавливать отопление в положении звездочки. Избегайте приоткрывания окон на длительное время во избежание образования плесени.
- Отопление комнат в квартире должно быть равномерным. В помещениях, которые не используются очень часто, комнатная температура не должна опускаться ниже 16°C. Только равномерное распределение тепла в доме может экономить энергию.

б. Вода

- Принятие душа более экономно чем принятие ванны.
- Во время чистки зубов или бритья вы не должны оставлять открытым кран.
- Мыть посуду под проточной водой вызывает высокие расходы воды. Набирайте воду в раковину и мойте посуду там.
- Избегайте оттаивания или охлаждения пищи под струей воды.

с. Электроэнергия

- Включайте свет только в тех помещениях, в которых вы находитесь.
- Рекомендуется использование энергосберегающих ламп.
- Приборы как компьютер, телевизор, радио, музыкальный центр следует полностью выключить и не оставлять в режиме ожидания, когда они не используются. Подходящими для этого являются удлинители с выключателем (обычным или с дистанционным управлением).
- Существуют различные методы измерения, чтобы определить, сколько электроэнергии вы потребляете. Если вы будете потреблять больше электроэнергии, чем рассчитывается заранее, то вы должны доплатить за перерасход. Дополнительную оплату за непропорционально высокие эксплуатационные расходы вы должны нести сами, даже если вы получаете пособие от центра по трудоустройству (Jobcenter) или от отдела социального обеспечения (Sozial- und Wohnungsamt).

Объяснение терминов

Расчет эксплуатационных расходов (Betriebskostenabrechnung)

Эксплуатационные расходы - это текущие расходы (напр. вода, отопление, уборка объекта и территории, страховка здания, налоги и т. д.), которые несет владелец здания или участка. В договоре об аренде установлено, что арендатор несет часть этих расходов ежемесячно вместе с квартплатой. Спустя год рассчитывается, какие на самом деле были расходы у арендатора. Результат отображается в расчете эксплуатационных расходов. Если расходы превышают предоплату, то арендатору приходится доплатить. Нерасходованная предоплата возвращается арендатору.

Страховки (Versicherungen)

Застрахованное лицо регулярно платит взнос в страховое агентство. Таким образом страховая компания гарантирует возмещение ущерба, например страховка домашнего имущества, страхование гражданской ответственности.

Кооперативный взнос (Genossenschaftsanteil)

Кооператив – особая форма предприятия. Чтобы стать членом кооператива следует приобрести кооперативный пай. В зависимости от размера квартиры нужно приобрести несколько кооперативных паев.

Залог (Kaution)

Залогом называют денежный вклад арендатора, которым может распоряжаться арендодатель в случае неоплаты квартплаты или причинения другого ущерба. Как правило, залог вносится до передачи ключей.

Договор об аренде (Mietvertrag)

В Германии договор об аренде является двухсторонним соглашением на временное предоставление квартирной площади арендодателем арендатору за ежемесячную оплату.

Протокол о передаче квартиры (Übergabeprotokoll)

Это письменное описание состояния квартиры, которое передается арендатору при въезде и арендодателю при выезде из квартиры. Он предназначен для документации возможных повреждений в квартире при въезде или выезде. Такой протокол предотвращает недоразумения в плане описания состояния квартиры при передаче.

Считывание показаний счетчиков (Zählerstand)

Чтобы установить расход электроэнергии, тепла и воды необходимо считывать показания счетчиков. Счетчики, как правило, находятся либо в подвале, либо в ванной комнате (счетчик для воды).

Подтверждение о получении квартиры (Wohnungsgeberbescheinigung)

Это документ, который вы получите от арендодателя при заключении договора об аренде жилищной площади и который вам необходим для регистрации в паспортном столе.

Вещание государственного телевидения (ARD ZDF Deutschlandradio)

Это общественно-правовое общество вещания телевидения и радио, которое с каждого арендатора требует заранее установленную плату за вещание.

Срок расторжения договора (Kündigungsfrist)

Это срок между подачи заявления о расторжении договора и прекращением его действия.



2 издание / сентябрь 2018г. © все авторские права защищены издатель
Dieses Projekt wird gefördert vom Ministerium für Inneres und Sport Sachsen-Anhalt.

Авторское право/право на интеллектуальную собственность:

Landeshauptstadt Magdeburg | Sozial- und Wohnungsamt | Abt. Zuwanderung
Caritasverband für das Bistum Magdeburg e. V. | Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Авторское право/право на интеллектуальную собственность

Опубликованное содержание и предоставленная информация охраняется немецким законом о авторском праве. Текст или любая его часть не может быть скопирован, воспроизведен в электронной или механической форме, в виде фотоконии, записи на носителях цифровой информации, репродукции или каким-либо иным способом, а также использован в в любой информационной системе без получения разрешения от издателя. Копирование, воспроизведение и иное использование текста или его части без согласия издателя является незаконным и влечет уголовную, административную и гражданскую ответственность.

Где я могу получить помощь?

Консультации и информация для мигрантов

Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V.
Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum
Karl-Schmidt-Str. 5 c
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 408 05 14 oder 0391 408 05 15

Verbraucherzentrale Magdeburg
Breiter Weg 32
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 543 99 79

Mieterverein Magdeburg
Otto-v.-Guericke-Str. 6
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 561 91 55 oder 0391 541 01 09
E-Mail: info@mvmd.de

Bürgerbüros der Stadt Magdeburg
Bürgerbüro Mitte: Leiterstr. 2 A
Bürgerbüro Ost: Tessenowstr. 15
Bürgerbüro Süd: Salbker Chaussee 67
Bürgerbüro West: Bruno-Beye-Ring 50
Bürgerbüro Nord: Lübecker Str. 32

Консультации по вопросам задолженности за жилье и энергию

Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg
Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel. 0391 540 34 08

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Wienerstr. 2
39108 Magdeburg
Tel.: 0391 629 33 73

Internationaler Bund e.V. Magdeburg
Walther-Rathenau-Str. 30
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 739 10 89

AWO Kreisverband Magdeburg e.V.
Thiemstr. 12
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 406 80 31

Заявления на оплату расходов на переезд и на жилье

Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg
Otto-v.-Guericke-Str. 12 a
39104 Magdeburg

Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg
Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel.: 0391 540 34 08

Мебель и бытовое обслуживание

AQB gGmbH
Morgenstr. 10
39124 Magdeburg
Tel.: 0391 72 72 60

GISE
Schönebecker Str. 56
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 40 95 10 7

Жилье

WOBAU – Wohnungsbörse
Breiter Weg 117 a
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 610 44 44

Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
Scharnhorstring 8/9
39130 Magdeburg
Tel.: 0391 726 12 00

Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG
Peter-Paul-Str. 32
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 568 49 10

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg
Letzlinger Str. 5
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 569 84 44

Дополнительную информацию вы можете найти на сайте путеводителя для мигрантов: www.willkommen-in-magdeburg.de