



Stadt Köln



Пътеводител за живеене в Кьолн

Информация на разбираем език





www.ki-koeln.de/downloads/wegweiser-wohnen-in-koeln/

Пътеводител за ново живуци в Кьолн

Информация на разбираем език

Съдържание

Предисловие	6
--------------------	----------

1. Търсене на жилище **8**

1. Как да намеря жилище	10
2. Разглеждане на жилището	12
3. Такса за прехвърляне на обзавеждането от предишен наемател или предишна наемателка	14
4. Договор за наем	16
5. В договора за наем е записано	18
6. Моля проверете в договора за наем	22
7. Протокол за предаване на жилището	24
8. Удостоверение на наемодателя	25
9. Получавате ли пари от Социалната служба или центъра за работа?	26

2. Живеене в Кьолн **30**

1. Правилник за вътрешния ред	33
2. Разходи	34
3. Права и задължения като наемател или наемателка	36
4. Права и задължения на наемодателя или на наемодателката	38
5. Посетители и квартиранти	39
6. Отпадъци	40

3. Напускане на жилището **42**

1. Как мога да подам предизвестие за напускане на жилището си? 44
2. Какво трябва да направя, след като подам предизвестие? 49
3. Какво трябва да направя, преди напускането на жилището? 50
4. Какво трябва да взема предвид при предаването на жилището? 53
5. Какво трябва да взема предвид при преместване в жилище? 59
6. Какво трябва да взема предвид при депозита? 62

4. Вашите права при дискриминация **64**

1. Какво е дискриминация и какво гласи законът? 66
2. Какво да направите в случай на дискриминация? 67

5. Помощ **68**

- Помощ в Интернет 70

Предисловие

Добре дошли в Кьолн!



Хенриете Рекер
Кмет на град
Кьолн

Уважаеми читатели,

бих искала да Ви приветствам с добре дошли в нашия град.

Тази брошура е част от нашата култура на посрещане и има за цел да Ви помогне да се ориентирате по-добре на пазара на жилища в Кьолн. В този пътеводител ще намерите съвети за живеене, указания за намиране на жилище в Кьолн и за напускане на жилище - и всичко това на много езици!

Брошурата съдържа също така информация по темата за дискриминацията с преглед на местата, където можете да отправите запитване или да потърсите съвет, ако е необходимо.

Пожелавам на всички, които са ново живущи в Кьолн, добър старт!

Henriette Reker

Хенриете Рекер
Кмет на град Кьолн

1.

Търсене на
жилище

1. Търсене на жилище

1. Как да намеря жилище

- За да намерите жилище, можете:
 - да търсите във вестника
 - да търсите в Интернет
 - или да помолите други хора за помощ.



- Пазете се от измамници! Повече информация за търсене на жилище ще намерите в Интернет на:
<https://bit.ly/2Mqh2sn>



- По-лесно е, ако имате удостоверение за право на ползване на жилище. Съкращението за това е: WBS. С това удостоверение ще получите по-лесно изгодно жилище.

Можете да кандидатствате за WBS в жилищната служба.

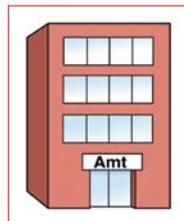
Искането за **удостоверение за право на ползване на жилище (WBS)**

от службата можете да попълните онлайн или на хартия. Към формуляра:
<http://bitly.ws/AB9o>

Ако разполагате с достатъчно пари, за да живеете, но **не с достатъчно, за да плащате изцяло наема**, можете да кандидатствате за парична помощ. Паричната помощ се нарича жилищна помощ.

Това заявление можете да подадете онлайн: <http://bitly.ws/Eg8E>.

– Ако получавате пари от Социалната служба или центъра за работа, трябва предварително да разговаряте със служител в службата. Служителят решава дали службата ще плати наема за Вас.



Можете също така да се обърнете директно към жилищно дружество. Преглед на **жилищните дружества** в Кьолн можете да намерите в Интернет на: <http://bitly.ws/AB8S>

2. Разглеждане на жилището

Когато намерите обява за жилище, първо трябва да разгледате жилището. Думата за това е: **разглеждане на жилище**.

– Преди разглеждането трябва да знаете дали наемодателят или наемодателката Ви разбира. Това означава: Дали той или тя говори език, който Вие разбирате. Попитайте преди това, какви езици говори наемодателя или наемодателката. Или вземете със себе си някого, който може да Ви превежда.



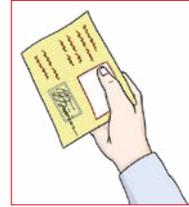
– Наемодателят или наемодателката иска да разбере повече за Вас. Например: Дали работите и печелите пари. Или дали получавате пари от службата. Наемодателят или наемодателката иска да разбере, дали имате дългове. Schufa предоставя информация за това.



– Schufa събира много информация за хората. Всяка година можете да си вземете Schufa-информация. Обикновено не трябва да плащате нищо за това. Често за наемодателя или наемодателката е достатъчна безплатната информация.

Най-добре разговаряйте с Вашия наемодател или наемодателка. Потърсете помощ, ако не разбирате нещо. Можете да изискате безплатния информационен лист на Schufa тук: <http://bitly.ws/AB99>

- Ще трябва да покажете на наемодателя или наемодателката различни документи. Вземете тези документи със себе си за разглеждането:



- Вашето удостоверение за право на ползване на жилище от службата.

- Доказателство за Вашите доходи. Например: Вашия фиш за заплата. Това е документ, който показва колко печелите на работното си място.



- Доказателства за социални придобивки от службата.

Това означава: Документ, в който се посочва колко пари получавате от службата за социално подпомагане или от центъра за работа.

- Разговаряйте с наемодателя или наемодателката за всичко, което е важно за Вас. Също така кажете на наемодателя или наемодателката, ако имате въпроси или не разбирате нещо.

- Първите впечатления са много важни. Покажете се от най-добрата си страна! Облечете се добре. Бъдете точни.



3. Такса за прехвърляне на обзавеждането от предишен наемател или предишна наемателка

Понякога предишният наемател Ви иска пари за вещи, които трябва да останат в жилището. Например:

- За кухнята.
- Или за мебели.



Това се нарича: **Такса за прехвърляне**. Ако платите таксата за прехвърляне, можете да запазите вещите.

Важно:

Предварително разговоряйте с предишния наемател или наемателка за таксата за прехвърляне.

Таксата за прехвърляне трябва да е **уместна**.

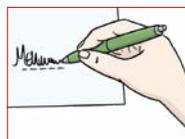
Това означава: Цената не бива да е твърде висока. Трябва **да платите таксата за прехвърляне едва** след като сте **подписали** договора за наем.



Съвет: Сключете **договор за продажбата**. Напишете на хартия:

- Как се казвате Вие и предишния наемател или предишната наемателка.
- Кои вещи купувате.
- Кога купувате вещите.
- Колко пари плащате за това.
- И че ще купите вещите само когато се нанесете в жилището.

Подпишете и двамата документа на края. Така че да можете да докажете и по-късно: Аз съм платил вещите. Аз мога да задържа вещите.



Важно:

Ако получавате пари от социалната служба или от центъра за работа, можете да попитате там преди покупката дали можете да получите пълно или частично изплащане на таксата за прехвърляне. Ако не разполагате с никакви мебели, можете да подадете **молба за първоначално обзавеждане**.



Повече информация за молбата има на страница 28. Повече информация от центъра за работа ще намерите на Интернет на: <http://bitly.ws/AB9x>

4. Договор за

Преди да се нанесете в жилище или къща, трябва да сключите **договор за наем**. Това е договор с наемодателя или наемодателката.

Винаги сключвайте **писмен договор за наем**. За да можете винаги да проверявате какво сте договорили с наемодателя или наемодателката.

Винаги има **2 екземпляра** на договора за наем:

- 1 договор е за Вас.
- 1 договор е за наемодателя или наемодателката.

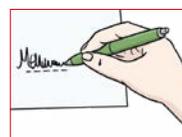
Важно:

Трябва да **подпишете** договора за наем. За това трябва да си уговорите дата с наемодателя или наемодателката. Или наемодателят или наемателката ще Ви изпрати договора по **пощата**.



Важно:

Препоръчваме на двойките и **двамата** партньори да подпишат договора. Наемодателят или наемодателката също трябва да подпише договора. Договорът за наем е валиден едва, когато Вие и наемодателят или наемодателката сте подписали.



Внимание:

Преди да подпишете договора за наем го прочетете внимателно. Подпишете договора за наем едва когато разбирате всичко. Ако не разбирате много немски език, някой трябва да Ви преведе. Ако не разбирате нещо, помолете да Ви го обяснят.



При това могат да Ви помогнат:

– Сдружението на наемателите:

<https://bit.ly/2QM3yFL>

– или в Центъра за съвети на потребителите:

<http://bit.ly/2Nc2wRc>

Когато подпишете договора за наем, Вие ставате **наемател** или **наемателка**. Това означава: Можете да се нанесете в жилището и да живеете там.

След това имате специални **права и задължения**. Това означава: Има неща, които Ви е **позволено да правите** в жилището. И има неща, които **не** Ви е **позволено да правите**. Тези неща са описани в **договора за наем**.

Важно:

За някои неща наемодателят или наемодателката не се грижи. Вие трябва да се справите с тези неща сами:

- Регистриране на електричество
- Регистриране на газ
- Регистриране на Интернет
- Плащате лицензионни такси за радио
- Сключване на застраховка на домашно имущество и отговорност



Посочено ли е в договора за наем, че Ви е нужна застраховка “Гражданска отговорност”? Ако получавате пари от Центъра за работа, обикновено той може да покрие разходите.

5. В договора за наем е записано:

– **Кое жилище наемате.**

И кои помещения спадат към него.

Например: Жилището на 1. етаж от дясната страна. То включва:

3 стаи, кухня, коридор, баня и мазе.



– Кога можете да се нанесете в жилището. Това се нарича: Начало на наемните отношения.

- Колко струва жилището на месец.
Наемът се състои от:



1. Основен наем Основният наем е:
Наемът без допълнителните разходи.

- 2. Допълнителни разходи

Това са допълнителни разходи за

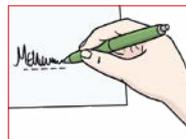
- Вода
- Отпадъци
- Почистване на улици
- Домоуправител
- И други неща, които трябва да платите, като например отоплителните разходи при централното отопление. „Основният наем“ с „оперативни разходи на студено“, се нарича „брутен студен наем“. „Основният наем“ с „оперативните разходи за студено“ и всички други разходи (като например разходите за отопление), които трябва да се платят на наемодателя, се нарича „брутен топъл наем“.

Някои разходи се уреждат веднъж годишно.
Например: Разходите за отопление.
Разходите зависят от потреблението Ви. Най-добре е да поискате да видите последната си сметка. Тя показва колко пари е струвало отоплението през миналата година.

- Когато наемате жилище, обикновено трябва да платите депозит.
- Депозитът е пари от наемателя или наемателката. Парите са гаранция за наемодателя или наемодателката. Наемодателят или наемодателката използва парите, за да плати за щети по жилището.
Например:
 - Ако счупите нещо в жилището.
 - Ако наемодателят или наемодателката трябва да ремонтира жилището.

Важно:

Трябва **да платите депозита едва след подписването на договора за наем**, като депозитът не може да бъде по-висок от 3 месечния основен наем.



Ако жилището е изрядно, ще получите обратно депозита, след като се изнесете.

Повече информация за това можете да намерите на страница 62.

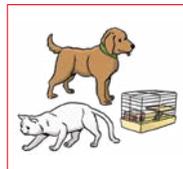
Повече информация за депозита ще намерите на Интернет на:

<http://bit.ly/2LII66n>

- Какви права и задължения имате.
Това означава: Какво Ви е позволено да правите в жилището. И какво трябва да правите в жилището.

Например:

- Колко трябва да платите за жилището.
- Дали Ви е позволено да имате животни в жилището.
- Дали трябва да боядисвате жилището.



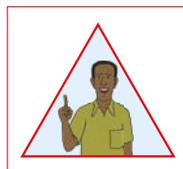
- Какви права и задължения има наемодателят или наемодателката.
Например: Каква работа трябва да свърши наемодателят или наемодателката, докато жилището е готово и можете да се нанесете в него.



Това се нарича: **Отстраняване на недостатъците**. Това означава: Наемодателят или наемодателката все още трябва да ремонтира нещо в жилището.

Важно:

Наемодателят трябва да **запише всички недостатъци**. Наемодателят трябва да **отстрани всички недостатъци, преди да се нанесете**.



6. Моля проверете в договора за наем:

- Колко време е валиден договoрът за наем? Договорът за наем обикновено е безсрочен. Безсрочен означава: Договорът е валиден, докато Вие, наемодателят или наемодателката не го прекратите. Само понякога договoрът за наем може да бъде срочен. Срочен означава: Договорът е валиден само за определено време.



Обърнете внимание на това:

Трябва ли да се уговори **отказ от прекратяване**? Повече информация за това можете да намерите на страница 46 (Глава Отказ от прекратяване).

- Ще се увеличи ли наемът? Понякога наемодателят или наемодателката увеличава наема след определен период от време.



Съществуват 3 вида увеличения на наема:

1. Наем, увеличаван през определен период от време

Това означава: В началото плащате по-нисък наем. По-късно трябва да плащате по-висок наем.

2. Модернизиране

Понякога наемът се увеличава, когато наемодателят или наемодателката обнови жилището.

Например:

- Когато той или тя обнови отоплението.
- Или монтира нови прозорци. Тогава наемът може да бъде увеличен!

3. Адаптиране към местния наем

Това означава: Трябва да плащате по-висок наем, тъй като останалите наеми в мястото са по-високи. Наемът се увеличава до местната наемна цена.

Важно

Увеличението на наема трябва да бъде писмено. Потърсете съвет относно размера на наема или увеличението на наема, или ако нещо ви се струва странно.

Сдружение на наемателите:

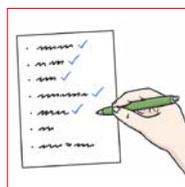
Mieterverein: <http://bitly.ws/AB9N>



7. Протокол за предаване на жилището

Преди нанасянето си направете **протокол за предаване на жилището**.

Това е документ, в който е записано, как е изглеждало жилището преди Вашето нанасяне. Това означава: Какво е било **състоянието** на жилището. Например: Дали стените са прясно боядисани.



Това трябва да е отразено в протокола за предаване на жилището:

- Как се казва наемателят или наемателката?
- Как се казва наемодателят или наемодателката?

– Кога наемателят ще се нанесе в жилището?

– Какво е било състоянието на жилището?

Това означава: Изрядно ли е жилището?

Или има повреди, които трябва да бъдат отстранени?

– Колко ключа сте получили?

– Какви са показанията на електромера и водомера?

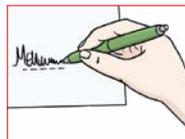
Показанията на брояча показват колко електроенергия и вода сте използвали.



Важно:

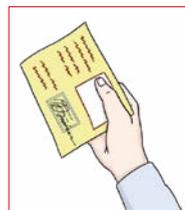
Вие и наемодателят или наемодателката трябва да подпишете протокола. Моля, съхранявайте протокола на сигурно място.

Повече информация за **Протокол за предаване на жилище** ще намерите в Интернет на: <https://bit.ly/2xCHSUq>

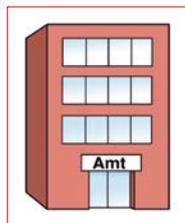


8. Удостоверение на наемодателя

Предоставящият жилище е друга дума за: наемодател. **Удостоверението на наемодателя** ще получите от Вашия наемодател или Вашата наемодателка. В документа е отразено, че Вие наемате жилището.



Удостоверението Ви е нужно за Службата. С това трябва да се регистрирате на нов адрес **в рамките на 2 седмици в център за обслужване на клиенти в град Кьолн.**



Регистриране на нов адрес означава: Уведомявате Центъра за обслужване на клиенти, че сте се преместили и имате нов адрес.

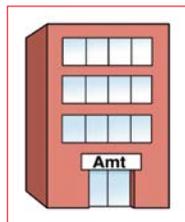
Трябва да **предадете** удостоверението на предоставящия жилище в **оригинал**. И трябва да **вземете със себе си документите си за самоличност!**

След това Центърът за обслужване на клиенти ще Ви даде потвърждение, че живеете в жилището.

Можете да намерите адресите и работното време на Вашия център за обслужване на клиенти в Интернет на: <http://bit.ly/2wjzjwp>

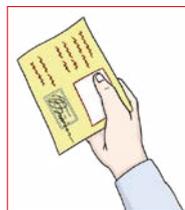
9. Получавате ли пари от Социалната служба или центъра за работа?

Ако знаете, че искате да се преместите, уведомете за това центъра за работа. Вие трябва да подпишете **договор за наем** едва след като получите необходимите документи от **социалната служба** или от **центъра за работа**. Трябва да направите това, ако получавате пари от социалната служба или от центъра за работа:



1. Поискайте от Вашия наемодател или Вашата наемодателка **оферта за наем**. Това е документ с всички информации за Вашето жилище. В офертата за наем е записано: Кое жилище искате да наемете. И колко трябва да платите за това.

2. Предайте офертата за наем в **социалната служба** или **центъра за работа**. Службата ще провери офертата за наем. Ако всичко е наред, тогава **службата ще плати Вашия наем**. Вие ще получите **удостоверение** за това.

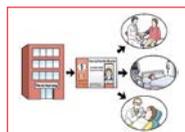


Удостоверението се нарича: **Удостоверение за поемането на разходи. В**

удостоверението е отразено, че службата плаща Вашия наем. Повече информация от центъра за работа: <http://bitly.ws/ABa2>

3. Понякога службата заплаща и Вашия депозит. Това означава:

- Ако получавате помощ от социалната служба или от центъра за работа, подайте молба за депозит в жилищната служба на град Кьолн..
- Ако получавате помощ като лице, търсещо убежище, отидете в жилищната служба на социалната служба.
- Вие сключвате договор с град Кьолн. Тогава градът дава на наемодателя или наемодателката парите за депозита.
- Вие трябва да върнете парите на малки части.



Повече информация за **жилищна служба** ще намерите в Интернет на:

<http://bit.ly/2OUjGTG>

За това Ви е необходимо

удостоверение за поемането на

разходи. Ако град Кьолн поеме

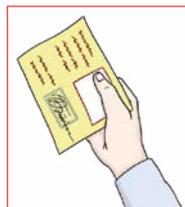
Вашия депозит, ще получите

удостоверение за депозит от

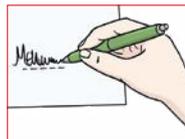
службата. В удостоверението е

отразено, че службата плаща Вашия

депозит.



4. Отидете с **двете удостоверения** при Вашия наемодател или Вашата наемодателка. Едва след това трябва да подпишете **договора за наем**.



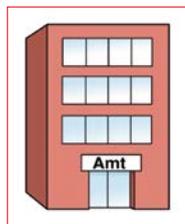
Важно:

Подпишете договора за наем едва, когато имате **всички** удостоверения от службата:

– Удостоверението за поемането на разходи

– и удостоверението за депозита.

Това означава: Едва когато със сигурност знаете, че социалната служба и центъра за работа ще плати Вашия наем и Вашия депозит.



5. Когато сте подписали договора за наем: Направете **копие на Вашия договор за наем**.

6. Предайте **копието в социалната служба** или **центъра за работа**.

Тогава можете да подадете **молба за първоначално обзавеждане**.

Това означава: Вие ще поискате в социалната служба **пари за мебели**. И за други неща, от които се нуждаете при настаняването но още нямате.

7. Можете да кандидатствате за помощ и ако жилището трябва да бъде **ремонтирано, преди да се нанесете в него**. Преди да се нанесете в жилището, се консултирайте със **социалната служба** или с центъра за работа.



8. Трябва да представите **доказателство за разходите за отопление** на Вашето жилище в

9. Трябва да съобщавате за всички промени в разходите за жилището в **социалната служба** или с **центъра за работа**. Например: Ако трябва да платите повече пари за отопление.

ВНИМАНИЕ:

Предавайте само копия! Самите документи в оригинал запазвайте за Вас!



Търсене на жилище

Търсене на жилище



Съберете документите и ги донесете



Разглеждане на жилище



Договор за наем



2.

Живеене в Кьолн

2. Живеене в Кьолн

Важно е да сте в мир с наемодателя или наемодателката и със съседите. За целта трябва да познавате **правата и задълженията** си като наемател или наемателка. Това означава: Вие трябва да знаете.



- Какво Ви е позволено да правите в жилището.
Например: Дали Ви е позволено да имате животни в жилището.
- И като наемател или наемателка какво трябва да правите.
Например: Дали трябва да почиствате стълбището.

Това е отразено в **договора за наем**.

Важно:

Винаги се **съобразявайте** с другите. Не правете нищо, което може да смути съседите Ви. Например: **Не** слушайте **силна музика** през нощта.



Имате ли въпроси за това? Тук ще получите помощ:

- Сдружение на наемателите:
<https://bit.ly/2QM3yFL>
Ако има правни проблеми.
- Центъра за съвети на потребителите:
<http://bit.ly/2Nc2wRc>

В края на информационната брошура има много **помощи в обзор**.

1. Правилник за вътрешния ред

В договора за наем е записано, какви **права и задължения** имате.

Повече информация за това можете да намерите на страница 36 (глава Права и задължения като наемател или наемателка).

Към договора за наем често спада

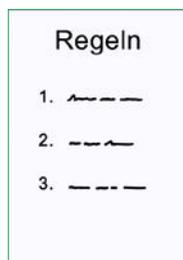
Правилник за вътрешния ред.

Правилникът за вътрешния ред урежда

Вашите **права и задължения** в къщата.

Например:

- Времето на тишина в къщата
- Правила за общите помещения Кой може да използва помещенията. Кой трябва да почиства помещенията. Например: мазе, стълбище и други помещения.



Всеки трябва да спазва правилата в

Правилника за вътрешния ред на

къщата. Правилникът за вътрешния ред помага да се гарантира, че всички съседни живеят мирно и добре заедно.



Правилникът за вътрешния ред Ви помага, например: Ако се почувствате обезпокоени. Например: Защото съседът Ви през нощта е много шумен.

Помолете съседа си да промени своето държание. Напомнете на съседа за **правилника за вътрешния ред на къщата**. В случай на нужда разговаряйте с Вашия наемодател или наемодателка.

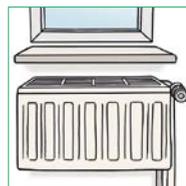


Повече информация за реда в къщата ще намерите на Интернет на:
<http://bit.ly/2N8wTrB>

2. Разходи

Това трябва да плащате всеки месец.

- Наема за Вашето жилище.
- Разходите за отопление и топла вода
- Допълнителните разходи или също така: оперативните разходи. Това са допълнителни разходи. Например: За студена вода или извозване на отпадъци.

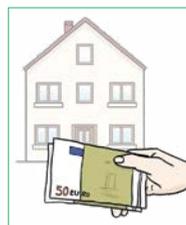


Трябва да плащате и за **електричество за домакинството**. Тази електроенергия трябва да бъде регистрирана и платена директно на доставчика на енергия. За това **не** получавате **никакви пари** от социалната служба или от Центъра за работа. Понякога жилищата имат отоплителна система, която работи на ток. Тази **електроенергия** не се брой за **битова** и може да бъде платена от Центъра за работа.

Повече информация за **Допълнителните разходи** ще намерите в Интернет на: <http://bit.ly/2w9sQVz>

Трябва да платите **допълнителните разходи** в допълнение към наема. Обикновено трябва да трябва да плащате **фиксирана сума всеки месец**. След това наемодателят **урежда** разходите **веднъж годишно**.

След това или получавате **парите обратно**: Ако сте използвали **по-малко**. Или трябва да **доплатите пари**: Ако сте използвали повече.



Важно:

Трябва да покажете **сметката**, ако получавате пари от **социалната служба** или от **центъра за работа**.

Предпазливост:

Ако греете твърде много, може би трябва да **доплатите пари**. Службата ще заплати разходите само, ако са **уместни**.

Повече информация за **отопление** ще намерите на Интернет на: <https://bit.ly/2o5BCPZ>

Ако навън е **студено и отоплението се повреди** или имате други **недостатъци** в жилището, можете да се обърнете към Жилищната инспекция на град Кьолн. Ако обаче не заплащате собствените си разходи за електроенергия, **газ и вода**, Жилищната инспекция не може да Ви помогне.

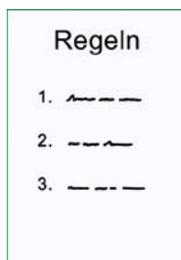
Повече информация за това ще намерите тук: <http://bitly.ws/Eg8R>

3. Права и задължения като наемател или наемателка

Когато подпишете договора за наем можете да ползвате жилището. Но жилището не Ви принадлежи. Затова трябва да се грижите добре за жилището.

Трябва да се грижите за жилището и да го пазите. Това означава:

– Трябва да избягвате повреди. Ако счупите нещо, задължителната застраховка „Гражданска отговорност“ може да Ви помогне. Повече информация за задължителната застраховка “Гражданска отговорност” ще намерите на Интернет на: <http://bit.ly/2Nc2wRc>



– Трябва незабавно да съобщите за всяка повреда на наемодателя или наемодателката. За да бъде отстранена повреда бързо. Например: В случай на повреда от вода или счупени прозорци.



– Трябва да ремонтирате жилището само ако това е посочено в договора за наем.

– Трябва да предотвратите появата на мухъл. Ето какво трябва да направите, за да предотвратите появата на мухъл в жилището:

– Отваряйте прозорците няколко пъти на ден за по няколко минути.

Също и през зимата.

– Проветрявайте стаите, в които сушите прането си



Повече информация за мухала и проветряването ще намерите на Интернет на: <http://bit.ly/2P00cx5>

4. Права и задължения на наемодателя или на наемодателката

Наемодателят или наемодателката имат и задължения.

Например:

Той или тя трябва да Ви предаде жилището по такъв начин, че да можете да живеете в него безпроблемно.

Това означава:

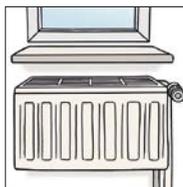
- Жилището трябва да е без повреди.
- Жилището трябва да е сухо.
- Отоплението трябва да функционира.

Той трябва да ремонтира повредите в жилището.

Например:

- Ако имате повреда от вода.
- Или когато прозорците са счупени.

Той трябва да позволи, Вашето семейство да живее при Вас.
Например: Вашите деца.



5. Посетители и квартиранти

Вие може да имате **посещение** във Вашето жилище. Не се нуждаете от **разрешение** от наемодателя или наемодателката. Но трябва да говорите с наемодателя или наемодателката, ако други хора се **нанесат** при Вас.



Например:

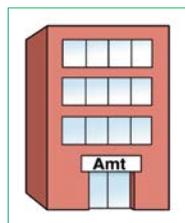
- Вашия съпруг
- Вашата съпруга
- Или други хора от Вашето семейство.



Наемодателят трябва да разреши това, ако жилището е **достатъчно голямо**.

Наемодателят или наемодателката може да каже **НЕ** само ако жилището е **твърде малко**.

Можете да получите помощ от Центъра за обслужване на клиенти от град Кьолн. Например: Ако Вашият наемодател или наемодателка **не разрешава** на семейството Ви да се **нанесе** в жилището. Или ако той **не** Ви даде **удостоверение** за това.



Тогава, моля, отидете в

Център за обслужване на клиенти в Кьолн.

Най-късно от **8** седмици се нуждаете от разрешение от Вашия наемодател или наемодателка, ако при Вас се нанесат хора, които не са част от Вашето семейство. Например: Приятели или други лица.



Важно:

Ако получавате **пари от службата**, трябва да съобщите на службата, че при Вас се нанасят и други хора. Например: На **социалната служба** и **центъра за работа**.

6. Отпадъци

Трябва да изнесете отпадъците си от жилището. И трябва **правилно да разделяте** Вашите **отпадъци**.

Обикновено в къщата Ви има **3 кофи за боклук** за

- Пластмаса
Например: Опаковки.
- 2. Хартия
Например: Вестници.



- 3. Остатъчни отпадъци
Например: Остатъци от храна.

Фирмата за сметосъбиране събира отпадъците редовно. В Кьолн това се извършва от AWB.

Повече информация ще получите в Интернет на: <http://bitly.ws/ABae>

Живеене



Време за тишина

Съобщаване на повреди



Пестене на енергия



Разделяне на отпадъци



Съобщаване на други лица

Проветряване



3.

Напускане на жилището

3. Напускане на жилището

Ако искате да напуснете жилището, трябва да помислите за много неща. Тук ние сме записали най-важното:



1. Как мога да подам предизвестие за напускане на жилището си?

– Преди да подадете предизвестие за напускане на жилището си, моля, посъветвайте се с Вашия референт в социалната служба или Вашия референт в центъра за работа, ако получавате пари от службата.

– Трябва да подадете предизвестие в писмена форма. Не можете да изпратите предизвестие по факс или електронна поща. Трябва да предадете предизвестията си лично. Или да го изпратите по пощата на наемодателя или наемодателката.



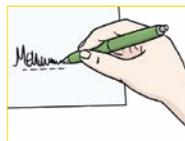
Съвет:

Изпратете предизвестията като **препоръчано писмо**. Моля, попитайте служител в пощенската служба.



Важно:

Трябва да **подпишете** предизвестието за прекратяване. Само в този случай предизвестието е валидно.



Ако **няколко наематели** или **наемателки** искат да напуснат жилището, не е достатъчно да се подпише само 1 лице. Предизвестието за прекратяване трябва да бъде подписано от **всички наематели и наемателки**, които са включени в договора за наем и желаят да го прекратят.

Какво трябва да се напише в предизвестието?

Направили сме **образец** на предизвестие за прекратяване на договора. В образеца има текст за прекратяване на договора. Можете да намерите образеца на предизвестие за прекратяване на договора в Интернет на адрес: <https://bit.ly/2MsoOSp>



Можете да използвате образеца за Вашето предизвестие за прекратяване на договора. Можете да **разпечатате** образеца. След това трябва да **попълните** предизвестието. След това трябва да **подпишете** предизвестието.

След това дайте предизвестието на Вашия наемодател или наемодателка. Или изпратете предизвестието за прекратяване на договора по пощата.



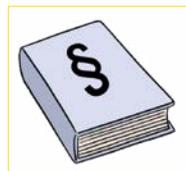
Кога мога да подам предизвестие за прекратяване на договора?

Съществуват **срокове за прекратяване**. Тежката дума за това е: **Срок на предизвестие**. Законният срок на предизвестие е **3 месеца**.

Това означава например: Ако към **30 март** искате да **напуснете жилището**, тогава трябва да предадете **предизвестие** си в **началото на януари**. По този начин наемодателят или наемодателката има **3 месеца** да си потърси нов наемател.

Важно:

Наемодателят или наемодателката трябва да получи вашето предизвестие за прекратяване на договора до **третия работен ден** на първия месец.



След това можете да **напуснете жилището** през **последващия месец**. Това е посочено в **Граждански кодекс (Bürgerliches Gesetz-Buch)** в параграф § 573в.

Изключение:

Законният срок на предизвестие не се прилага, ако в договора за наем е посочено друго.



Моля проверете преди това Вашия договор за наем: Понякога в договора за наем е уговорен **отказ от прекратяване на договора**. Това означава: Вие изобщо не можете да **прекратите договора**.

В закона е записано:
Разрешава се отказ от прекратяване на договора. Но отказът от прекратяване може да продължи **най-много 4 години**. След изтичането на 4 години можете да прекратите договора за наем.



Понякога се прави **договор за срочен наем**. Това означава: Договорът е валиден само за определено време. След това трябва да направите **нов договор за наем**. Или трябва да се **напуснете жилището си**.

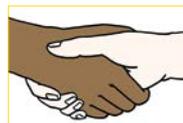
Ако имате **въпроси** или проблеми, потърсете помощ. Например: От адвокат или **консултантски център**.



Понякога можете да **избегнете срока на предизвестие**: Ако намерите **следващ квартирант или Следваща квартирантка**. Тогава понякога можете понякога да **отправите предизвестие по-рано**. И да **напуснете жилището по-рано**.

Важно:

Наемодателят или наемодателката трябва да **се съгласи** със следващия квартирант или следващата квартирантка. Ако наемодателят или наемодателката **не са съгласни, не** можете да прекратите договора по-рано.



Нямате право да прекратите договора по-рано

Необходимо ли е да посоча причина за прекратяване на договора?

Не. Не е необходимо да посочвате причина, поради която искате да напуснете жилището. Ако спазвате всички правила, можете да **прекратите договора без да посочвате причина**.

Необходимо е да посочите причина за прекратяване на договора, само ако искате да напуснете жилището по-рано. Или не спазвате срока на предизвестие. Но само няколко причини са достатъчни за това. Моля, консултирайте се.

Например:

Ако искате да напуснете жилището по-рано. Ако не спазвате срока на предизвестие.



2. Какво трябва да направя, след като подам предизвестие?

- Свържете се с Вашия наемодател или наемодателка преди изтичането на срока на предизвестие.
Трябва да разговаряте с Вашия наемодател или наемодателка относно **предаването на жилището**.



Например:

- Кога искате да напуснете жилището?
 - Кога ще предадете ключовете?
-
- Трябва да разрешите **огледи**:
Това означава: Преди други хора да наемат жилището, те обикновено искат да го разгледат.
Дори ако все още живеете в жилището. Трябва да позволите това.
Трябва да отделите време за огледа.
Трябва да покажете на човека жилището си.



Съдилищата казват:

Трябва да позволите оглед поне **веднъж седмично**.

Важно:

Хората не могат просто да се отбият. Те трябва предварително да си уговорят дата с Вас.

3. Какво трябва да направя, преди напускането на жилището?

– Промени по жилището:

Трябва да оставите жилището във вида, в който сте го получили.



Това означава:

Преди да напуснете жилището, трябва да премахнете всички вещи, които сами сте монтирали в него.

Например:

Оборудване и обзавеждане, като например вградена кухня или нов под.



Изключение:

Ако наемодателят или наемодателката се съгласи, вещите могат да останат в жилището.

Важно:

Моля, поискайте **писмено позволение** за това.

Можете също така да **продадете** вещите на следващия квартирант или следващата квартирантка. Това означава: Оставяте вещите в жилището. Следващият квартирант или следващата квартирантка Ви дава пари за вещите.



Това се нарича: **Такса за**

прехвърляне. Повече информация

за таксата за прехвърляне има на страница 14

(Такса за прехвърляне).

Важно:

Трябва също да се **споразумеете** и за това в **писмена форма**.

Запишете точно какво продавате на следващия квартирант или следващата квартирантка. Потвърдете продажбата с Вашите **подписи!**

Ремонти и обновяване: По принцип е в сила: Не е задължително да **правите ремонт**, когато напускате жилището. Трябва само да ремонтирате жилището: Ако това е записано в **договора Ви за наем** и е в сила. Или ако оставите жилището **разбито**.



Моля, проверете преди да напуснете жилището:

- Какво пише в договора Ви за наем по този въпрос: Ремонт.
 - И дали жилището е било ремонтирано, откакто живеете в него.
- Повече информация за ремонта ще намерите на Интернет на:
<http://bit.ly/2PzUh39>
- Ако сте боядисали стените цветно, трябва да боядисате жилището отново в бяло, преди да го напуснете. Освен ако наемодателят е съгласен с това.

- Опризване на жилището:
Когато предавате жилището, то трябва да бъде **напълно опразнено**. Това означава: Всички помещения трябва да са празни. Това включва също така:
 - мазето
 - таванско помещение
 - и други складови помещения.

Моля, погрижете се своевременно за **обемистите отпадъци**! За това трябва да си уговорите **дата**. Тогава фирмата за извозване на отпадъци ще вземе Вашите обемисти отпадъци.



Повече информация за обемисти отпадъци ще намерите на Интернет на: <https://bit.ly/2BHaikF>

Когато предавате жилището, то трябва да бъде **напълно почистено**. Това означава: Преди да напуснете жилището, трябва да почистите всички стаи. За да бъде чисто жилището при предаването му.



4. Какво трябва да взема предвид при предаването на жилището?

– Уговорете си дата:

Моля, уговорете си своевременно дата с наемодателя или наемодателката за предаването на жилището.



Трябва да предадете жилището **най-късно в последния ден от срока на предизвестието**. Можете обаче да предадете жилището и по-рано. Например: Ако искате да се преместите по-рано.

– Свидетел или придружаващо лице: Вземете

със себе си свидетел или свидетелка на предаването. С други

думи лице, което може да Ви помогне. Покажете на свидетеля или на свидетелката всички помещения.

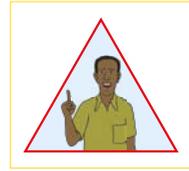
За да може свидетелят или свидетелката да Ви помогне в случай на спешност.

Например, ако по-късно наемодателят или наемодателката каже: Вие оставихте жилището разбито. Трябва да доплатите пари. Тогава свидетелят или свидетелката може да каже: Аз видях жилището, преди напускането му. Мога да свидетелствам, че жилището беше в ред. Мога да докажа, че наемодателят или наемодателката лъже.



Важно:

Свидетелят или свидетелката не трябва да са **договорни партньори**. Тоест, да не е лице, което е вписано в договора за наем. Например: Съквартирант



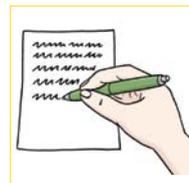
- Предавателен протокол:
При предаването се проверява състоянието на жилището. Това означава: Показвате празното жилище на наемодателя или наемодателката. Наемодателят или наемодателката казва дали всичко е наред. Или дали все още трябва да направите нещо. Например: Почистване или разтребване.



Винаги пишете **предавателен протокол**. Това е документ, в който се посочва: Предадох жилището празно и чисто. Наемодателят приема жилището във вида, в който го оставих, когато се изнесох.

Важно:

1. Трябва да запишете **датата на предаването**.
2. Вие и Вашият наемодател или Вашата наемодателка трябва да **подпишете** протокола.



Така че да можете да докажете и по-късно:

Спазих всички правила, когато напуснах жилището. Предадох жилището правилно.

Съвет:

Направете снимки на помещенията, преди да напуснете жилището. Най-добре е да направите това, когато всички помещения са празни.



– повреди:

Ако наемателят или наемателката повреди жилището, наемодателят или наемодателката може да поиска **ремонт** или **замяна**.

Застраховката „Гражданска отговорност“ е важна за това.

Застраховката „Гражданска отговорност“ покрива щетите.

Повече информация за задължителната застраховка “Гражданска отговорност” ще намерите на Интернет на:
<http://bit.ly/2Nc2wRc>

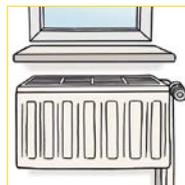
Важно:

Следите от употреба не са щети.

Следи от употреба означава: Когато може да се види, че нещо е било използвано. Следи от употреба са например: драскотини по пода. Те не са щети. Наемателят или наемателката не са длъжни да поправят или да плащат за това.



- Показания на измервателните уреди
Ако живеете в жилище, имате нужда от електричество, вода и отопление. Когато напуснете жилището, трябва да отчетете разходите за електричество, вода и отопление.



За тази цел във всяка къща има устройства, които отчитат потреблението Ви. Това означава: Устройствата в къщата показват колко електроенергия, вода и отопление сте използвали. Това се нарича: **Показание на измервателен уред**

Трябва да направите това, преди да напуснете жилището:

Отчетете показанията на измервателните уреди от устройствата. Запишете показанията на измервателните уреди в протокола за предаване. За да знае наемодателят или наемодателката: Колко сте използвали и колко трябва да платите. И от кога новият наемател или новата наемателка трябва да плати.



Внимание:

Понякога не можете сами да отчетете показанията на измервателните уреди. Тогава трябва да си уговорите час с **доставчика на енергия**. Например: С фирмата, от която получавате електроенергия. След това фирмата трябва да отчете показанията на електромера.



- Ключ от жилището:
Когато връщате ключовете при напускане на жилището, моля поискайте това да бъде **потвърдено писмено**.



Това означава: Напишете в предавателния протокол, че наемодателят или наемодателката са получили всички ключове.

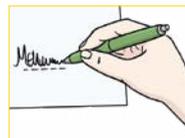
Важно:

Подпишете протокола само ако сте сигурни, че **ВСИЧКО** в протокола е правилно.

Моля, потърсете помощ, ако имате някакви въпроси или проблеми.

Например: Ако не разбирате нещо.

Или ако нещо в протокола е сгрешено.



Тогава не трябва да подписвате протокола. Но трябва да предадете на наемодателя или наемодателката всички ключове от жилището, преди да напуснете жилището и договорът за наем да изтече.

Повече информация за Протокол за предаване на жилище ще намерите в Интернет на: <https://bit.ly/2xCHSUq>

5. Какво трябва да взема предвид при преместване в жилище?

– Погрижете се предварително за помощ при преместването.
Например: Уведомете своевременно хората, които могат да Ви помогнат при преместването.



– Ако не искате да се справяте сами с преместването, обадете се своевременно на фирма за преместване.



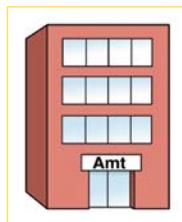
Съвет:

Ако искате да наемете фирма за преместване, най-добре е да се преместите по това време:

Между **6. до 13.** и

18. до 24. в месеца. Тогава фирмите за преместване са най-изгодни.

– Важно: Ако получавате обезщетения от социалната служба или от центъра за работа, задължително потърсете съвет преди това.



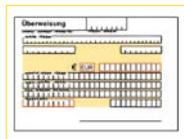
- Трябва да се регистрирате на нов адрес в Центъра за обслужване на клиенти: Това означава: Трябва да се регистрирате в службата, ако се преместите и имате нов адрес. За целта се обърнете към службата в новото си място живеене.

Важно:

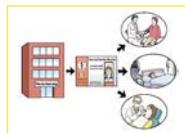
Трябва да пререгистрирате децата си в училището или детската градина. Това означава: Трябва да кажете, че се премествате и имате нов адрес.



- Трябва да прекратите постоянното си нареждане в банката. Например:
Ако имате постоянно нареждане за плащане на сметките си:
 - За Вашия наем
 - За ток
 - За Вашия телефон



- Трябва да посочите новия си адрес:
Например:
 - В банката
 - В данъчна служба
 - В центъра за работа
 - В застрахователната си компания
 - При Вашия лекар или Вашата лекарка



- Трябва да подадете заявление за препращане до пощенската служба. Това означава: Съобщавате на пощенската служба, че имате нов адрес. Ако някой изпрати писмо на стария Ви адрес, пощата може да изпрати писмото на новия Ви адрес.



Формуляра за **заявление за препращане** ще намерите на Интернет на: <http://bit.ly/2BCOFSM>

- Ще трябва да се регистрирате при доставчиците на услуги.
Например:
Регистрирайте ток на новото място на живеене.

6. Какво трябва да взема предвид при депозита?

Когато наемате жилище, трябва да платите **депозит**. Депозитът е **пари от наемателя** или **наемателката**. Парите са гаранция за наемодателя или наемодателката. Наемодателят или наемодателката използва парите, за да плати за **щети** по жилището.



Например:

Ако сте счупили нещо в жилището. И наемодателят или наемодателката трябва да ремонтира жилището. След това наемодателят или наемодателката плаща за работата с парите. Тогава получавате **по-малко пари обратно**.

Важно:

Ако жилището е в ред, получавате **обратно** целия **депозит**.

Моля, обърнете внимание:

Наемодателят или наемодателката е длъжен да върне депозита едва **след 6 месеца**.

Преди това **нямате право** да получите обратно депозита от наемодателя или наемодателката.



Напускане на жилище



Планирайте напускането на жилището

- Потърсете ново жилище
- Попитайте в центъра за работа



Направете предизвестие за освобождаване на старото жилище

- Не забравяйте крайните срокове



Огледи за следващи квартиранти

- Разрешаване и планиране на огледи



Разчистване и почистване на жилището



Протокол за предаване/предаване на ключовете

- Снимайте щетите



Преместване

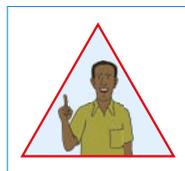
4.

Вашите
права при
дискриминация

4. Вашите права при дискриминация

1. Какво е дискриминация и какво гласи законът?

Имате права, ако сте дискриминирани, когато търсите или Ви е предоставено жилище. Това е посочено в Общия закон за равно третиране (AGG). Законът забранява дискриминация по определени признаци. Например, не можете да бъдете дискриминирани при разпределяне на жилище само защото имате различен произход или увреждане. Това би представлявало дискриминация.



Въпреки това не всеки отказ за предоставяне на жилище е дискриминация. Особено в големите градове за едно жилище често кандидатстват няколкостотин души. Тогава наемодателят или наемодателката не могат винаги да поканят всички желаещи на оглед. Често тогава отказът не е свързан с Вас лично.

Пример за дискриминация:
Наемодател предлага жилище. Той

кани само германци за оглед на жилището. Сирийско семейство не получава дата за оглед на жилището, защото наемодателят „не иска чужденци“ в жилището си. В този пример сирийското семейство е дискриминирано заради своя произход. Тази дискриминация е забранена от закона. При подбора на наематели цветът на кожата или произходът им не трябва да играят роля.

2. Какво да направите в случай на дискриминация?

Ако сте били дискриминирани, трябва да потърсите съвет и подкрепа. Поговорете с Вашето семейство, приятели или познати за преживяванията си. Това може да Ви помогне да разберете по-добре ситуацията. Заедно със семейството или познатите си помислете от каква подкрепа се нуждаете.

Никой не трябва да се примирява с дискриминацията! Всеки има право да се защити от дискриминация.

Можете да получите съвет тук:

- Служба за борба с дискриминацията:
<http://bitly.ws/ABay>
- OEGG: <http://bitly.ws/ABaS>
- Каритас: <http://bitly.ws/ABaV>
- Рубикон: <http://bitly.ws/ABb4>

5.

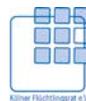
Помощ

Помощ в Интернет

- Повече информация за търсене на жилище ще намерите в Интернет на: <https://bit.ly/2Mqh2sn>
- Заявлението за издаване на удостоверение за право на жилище от Службата ще намерите в Интернет на адрес: <https://bit.ly/2pt94R4>
- Повече информация за протокола за предаване на жилището ще намерите в Интернет на адрес: <https://bit.ly/2xCHSUq>
- Можете да намерите адресите и работното време на Вашия център за обслужване на клиенти в Интернет на: <http://bit.ly/2wjzjwp>
- Информации от центъра за работа: <https://bitly.ws/WqCK>
- Повече информация за жилищна служба ще намерите в Интернет на: <http://bit.ly/2OUjGTG>
- Повече информация за депозита ще намерите на Интернет на: <http://bit.ly/2LII66n>
- Повече информация за реда в къщата ще намерите на Интернет на: <http://bit.ly/2N8wTrB>
- Повече информация за допълнителните разходи ще намерите в Интернет на: <http://bit.ly/2w9sQVz>
- Повече информация за отопление ще намерите на Интернет на: <https://bit.ly/2o5BCPZ>
- Повече информация за задължителната застраховка “Гражданска отговорност” ще намерите на Интернет на: <http://bit.ly/2Nc2wRc>
- Повече информация за мухала и проветряването ще намерите на Интернет на: <http://bit.ly/2P00cx5>

- Повече информация за разделяне на отпадъците ще намерите в Интернет на: <https://bit.ly/2BHaikF>
- Можете да намерите образеца на предизвестие за прекратяване на договора за жилище ще намерите в Интернет на адрес: <https://bit.ly/2MsoOSp>
- Повече информация по темата за ремонта можете да намерите тук: <http://bit.ly/2PzUh39>
- Повече информация за обемисти отпадъци ще намерите в Интернет: <https://bit.ly/2N31mXv>
- Формуляра за заявление за прераждане ще намерите на Интернет на: <http://bit.ly/2BCOFSM>

Проект за сътрудничество на



Ministerium für Kinder, Jugend, Familie,
Gleichstellung, Flucht und Integration
des Landes Nordrhein-Westfalen



Контакт

Stadt Köln (Град Кьолн)

Amt für Integration und Vielfalt
Kommunales Integrationszentrum
Kleine Sandkaul 5
50667 Köln

Тел: 0221 221-29292

Факс: 0221 221-29166

ki@stadt-koeln.de

www.ki-koeln.de



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

**Amt für Integration und Vielfalt
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Gestaltung und Druck
Zentrale Dienste der Stadt Köln

Bildnachweis
Titel: © ink drop/Fotolia
Innenseiten: © Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung
Bremen e.V., Illustrator Stefan Albers, Atelier Fleetinsel, 2013 – 2018

13-JG/279-23/16/11.2023

