



Stadt Köln



Руководство по поиску и аренде квартиры в Кёльне

Информация, написанная простым языком



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

Руководство по поиску и аренде квартиры для тех, кто недавно переехал в Кёльн

Информация по поиску и аренде квартиры, написанная простым языком

Оглавление

Вступление	6
-------------------	----------

1. Поиск квартиры **8**

1. Как мне найти квартиру	10
2. Осмотр квартиры	12
3. Выкупная сумма за мебель, оставшуюся от предыдущего арендатора	14
4. Договор аренды	16
5. Информация, указанная в договоре аренды	18
6. Просьба проверить в договоре аренды следующие данные	22
7. Акт приёма-передачи квартиры	24
8. Свидетельство владельца жилья	25
9. Вы получаете деньги от Управления социальной защиты населения или Центра занятости населения?	26

2. Проживание в Кёльне **30**

1. Правила проживания в жилом доме	33
2. Расходы	34
3. Права и обязанности арендатора	36
4. Права и обязанности арендодателя	38
5. Посетители и субарендаторы	39
6. Мусор	40

3. Выезд 42

1. Как мне расторгнуть договор аренды квартиры? 44
2. Что мне нужно сделать после расторжения договора аренды? 49
3. Что я должен сделать до выезда? 50
4. Что я должен учитывать при передаче квартиры? 53
5. Что я должен учитывать при переезде? 59
6. Что я должен учитывать при внесении залога? 62

4. Ваши права в случае дискриминации 64

1. Что такое дискриминация и что говорит закон? 66
2. Что делать в случае дискриминации? 67

5. Справка 68

- Помощь в интернете 70

Вступление

Добро пожаловать в Кёльн!



Генриетта Рекер
обер-бург-
мистр города
Кёльна

Дорогой читатель,

я хотела бы поприветствовать Вас
в нашем городе.

Эта брошюра является частью
нашей культуры гостеприимства
и призвана помочь Вам
сориентироваться на рынке жилья
в Кёльне. В этом руководстве Вы
найдете советы по проживанию,
рекомендации по поиску квартиры
в Кёльне и выселению из квартиры
– и всё это на многих языках!

Брошюра также содержит информацию по вопросу дискриминации с указанием того, где можно получить информацию или консультацию в случае необходимости.

Желаю всем, кто только недавно стал жить в Кёльне, удачного старта!

Henriette Reker

Генриетта Рекер
овер-бургомистр города Кёльна

1.

Поиск квартиры

1. Поиск квартиры

1. Как мне найти квартиру

- Найти квартиру можно следующим образом:
 - поиск в **газете**
 - поиск в **интернете**
 - или обращение за помощью к **другим людям**.

- Остерегайтесь мошенников и аферистов! Больше информации о **поиске квартиры** можно найти в интернете на сайте:
<https://bit.ly/2Mqh2sn>



- Это проще сделать, если у Вас есть **разрешение на проживание**. Сокращение, обозначающее это понятие: **WBS**.
С таким разрешением легче получить дешевую квартиру.

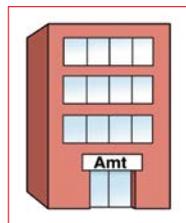
Заявление на получение разрешения на проживание можно подать в районном жилищном отделе.

Заявление на получение **разрешения на проживание** в районном жилищном отделе можно заполнить онлайн или в бумажном виде. Бланк можно найти по адресу <http://bitly.ws/AB9o>

Если у Вас достаточно средств для жизни, но **недостаточно для полной оплаты аренды**, Вы можете подать заявление на получение субсидии. **Субсидия** называется **пособием на аренду жилья**.

Заявку можно подать в режиме онлайн здесь: <http://bitly.ws/Eg8E>.

– Если Вы получаете деньги от **Управления социальной защиты населения** или **Центра занятости**, Вам необходимо предварительно поговорить с сотрудником учреждения. Этот сотрудник решит, может ли учреждение заплатить за Вас аренду.



Вы также можете обратиться непосредственно в **жилищную ассоциацию**. Обзор **жилищных ассоциаций** в Кёльне можно найти в интернете по адресу: <http://bitly.ws/AB8S>

2. Осмотр квартиры

Если Вы нашли объявление о сдаче квартиры в аренду, то в первую очередь квартиру необходимо осмотреть. Ключевое слово: **осмотр квартиры**.



– Перед осмотром необходимо выяснить, понимает ли Вас арендодатель. То есть, говорит ли он на понятном Вам языке. Заранее поинтересуйтесь, на каких языках говорит арендодатель. Или возьмите с собой кого-нибудь, кто сможет выполнить для Вас перевод.

– Арендодатель захочет узнать о Вас больше. Например: Работаете ли Вы и зарабатываете ли **деньги**.

Или получаете ли Вы **деньги в Управлении социальной защиты населения**. Арендодатель захочет узнать, есть ли у Вас долги.



Информацию об этом предоставляет **бюро кредитных историй Schufa**.

– Бюро кредитных историй Schufa собирает большое количество информации о людях. Запрашивать и получать информацию в бюро кредитных историй Schufa можно каждый год. Обычно за это ничего не нужно платить. Часто арендодателю достаточно бесплатной информации. Лучше всего поговорить с арендодателем.

Обращайтесь за помощью, если Вы чего-то не понимаете.

Здесь можно подать заявку на получение бесплатного бланка с данными в бюро кредитных историй Schufa:

<http://bitly.ws/AB99>

- Вы должны предъявить арендодателю различные **документы**. Возьмите эти документы с собой на просмотр квартиры:



- Ваше **разрешение на проживание** от учреждения.

- Документы, подтверждающие Ваш **доход**. Например:

Вашу справку о заработной плате. Это документ, в котором указано, сколько Вы зарабатываете на своей работе.



- Документы, подтверждающие получение **социальных пособий** от учреждения. То есть: документы, в которых указано, сколько денег Вы получаете от Управления социальной защиты населения или Центра занятости.
- Поговорите с арендодателем обо всем, что для Вас важно. Также сообщите арендодателю, если у Вас возникли вопросы или Вы что-то не поняли.

- **Первое впечатление** очень важно. Покажите себя с лучшей стороны! Хорошо оденьтесь. Будьте **пунктуальны**.



3. Выкупная сумма за мебель, оставшуюся от предыдущего арендатора

В некоторых случаях прежний арендатор может потребовать от Вас деньги за вещи, которые остались в квартире. Например:

- За кухонный гарнитур.
- Или за мебель.

В таком случае имеют в виду „**выкупную сумму**“.

Если Вы оплачиваете выкупную сумму, то Вы можете оставить вещи себе.

Важно:

Заранее обговорите с предыдущим арендатором выкупную сумму. Выкупная сумма должна быть **разумной**.

Это означает, что цена не должна быть слишком высокой. Вы должны **выплатить выкупную сумму** только после **подписания** договора аренды.

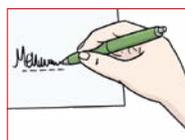


Совет: Составьте **договор купли-продажи**.

Напишите на листе бумаги:

- Как зовут Вас и предыдущего арендатора.
- Какие вещи Вы покупаете.
- Когда Вы покупаете вещи.
- Сколько денег Вы за это платите.
- И что Вы покупаете вещи только в том случае, если въезжаете в квартиру.

Вы оба должны **подписать** эту бумагу в конце. Для того, чтобы потом можно было доказать: Я заплатил за эти вещи. Я могу оставить вещи себе.



Важно:

Если Вы получаете деньги от Управления социальной защиты населения или Центра занятости, то перед покупкой Вы можете узнать у них, могут ли они полностью или частично оплатить выкупную сумму. Если у Вас **нет мебели**, Вы можете подать **заявку на первоначальную меблировку**.



Более подробная информация о подаче заявления приведена на странице 28. Дополнительную информацию о Центре занятости можно найти в интернете по адресу: <http://bitly.ws/AB9x>

4. Договор аренды

Перед заселением в квартиру или дом необходимо заключить **договор аренды**. Это договор с арендодателем.

Просьба всегда заключать **письменный договор аренды**. Для того чтобы всегда можно было проверить, о чем Вы договорились арендодателем.

Всегда должно быть **2 экземпляра** договора аренды:

- 1 экземпляр договора – для Вас.
- 1 экземпляр договора – для арендодателя.

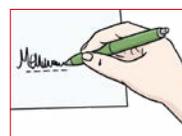
Важно:

Вы должны **подписать** договор аренды. Для этого необходимо назначить встречу с арендодателем. Или же арендодатель должен выслать Вам договор **по почте**.

Важно:

Мы рекомендуем парам, чтобы подписи ставили **оба** партнера. Кроме того, арендодатель также должен поставить свою подпись. Договор аренды вступает в законную силу только после того, как Вы и арендодатель подпишите его.

Договор аренды



Внимание:

Прежде чем подписать договор аренды, внимательно прочитайте его. Подпишите договор аренды только после того, как Вы всё поняли. Если Вы плохо понимаете немецкий язык, кто-нибудь должен выполнить для Вас перевод. Если Вы чего-то не понимаете, попросите объяснить Вам это.



При этом Вам может помочь следующая информация:

- Союз арендаторов:
<https://bit.ly/2QM3yFL>
- или Общество защиты прав потребителей:
<http://bit.ly/2Nc2wRc>

Когда Вы подписываете договор аренды, Вы становитесь **арендатором** или **квартиросъёмщиком**. Это означает, что Вы можете въехать в квартиру и жить в ней.

В таком случае у Вас есть особые **права и обязанности**. Это означает, что есть вещи, которые Вам **разрешено делать** в квартире. И есть вещи, которые Вам **нельзя делать**. Эти вещи указаны и прописаны в **договоре аренды**.

Важно:

О некоторых вещах арендодатель не заботится. Эти вещи Вы должны делать сами:

- **Регистрация электроэнергии**
- **Регистрация газа**
- **Регистрация интернета**
- **Оплата сборов за использование радио**
- **Оформление страховки домашнего имущества и страховки от ответственности за причинение вреда**



В Вашем договоре указано, что Вы должны оформить страховку от ответственности за причинение вреда? Если Вы получаете деньги от Центра занятости, то Центр занятости обычно может оплатить расходы.

5. Информация, указанная в договоре аренды:

- **Какую квартиру Вы арендуете.**
И **какие помещения** к ней относятся.
Например: квартира на 1-м этаже с правой стороны. К ней относятся:
3 комнаты, кухня, коридор, ванная комната и подвал.



- **Когда Вы можете въехать в квартиру.** Это называется **началом арендных отношений.**

– **Сколько стоит квартира в месяц.**

Арендная плата состоит из следующих составляющих элементов:



1. Базовая арендная плата

Базовая арендная плата это: арендная плата без учета дополнительных коммунально-эксплуатационных расходов.

– **2. Коммунально-эксплуатационные расходы**

Это дополнительные расходы за следующие услуги:

- Вода
- Уборка улиц
- Мусор
- Дворник
- И другие вещи, за которые Вы должны заплатить, например, расходы на отопление при наличии центрального отопления.

Базовая арендная плата вместе с **эксплуатационными расходами без учёта отопления и других коммунальных платежей** называется „**арендной платой брутто без учёта отопления и других коммунальных платежей**“. **Базовая арендная плата** вместе с **эксплуатационными расходами** и всеми другими расходами (например, расходами на отопление), которые должны быть оплачены арендодателю, называется „**арендной платой с учётом отопления и других коммунальных услуг брутто**“.

Некоторые расходы оплачиваются один раз в год. Например: расходы на отопление. Расходы зависят от Вашего потребления. Лучше всего попросить показать последний счёт за отопление. В нём указано, сколько стоило отопление в прошлом году.

- При аренде квартиры обычно приходится вносить **залог**.
- Залог – это деньги, полученные от арендатора. Эти деньги являются **гарантийным взносом** для арендодателя. Эти деньги арендодатель использует для оплаты **ущерба**, нанесенного квартире.
Например:
 - Если Вы что-нибудь сломаете в квартире.
 - Если арендодателю потребуется ремонт квартиры.

Важно:

Залог вносится только после **подписания договора аренды**, при этом размер залога не должен превышать стоимость базовой арендной платы за три месяца.



Если квартира в порядке, то после выезда Вы получите залог обратно.

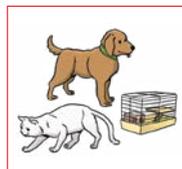
Более подробная информация об этом приведена на странице 62. Дополнительную информацию о залоге можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2LlI66n>

– **Какие у Вас есть права и обязанности.**

То есть, что Вам разрешено делать в квартире. И чего Вам в квартире нельзя делать.

Например:

- Сколько Вам нужно заплатить за квартиру.
- Разрешено ли Вам держать в квартире животных.
- Нужно ли Вам красить квартиру.



- **Какие права и обязанности имеет арендодатель.** Например: какие работы еще должен выполнить арендодатель до того, как квартира будет готова и Вы сможете в нее въехать.



В таком случае имеют ввиду **устранение недостатков**. Это означает, что арендодателю ещё что-то нужно отремонтировать в квартире.

Важно:

Арендодатель должен **записать все недостатки**. Арендодатель обязан **устранить все недостатки до того, как Вы въедете в квартиру.**



6. Просьба проверить в договоре аренды следующие данные:

– **Каков срок действия договора аренды?** Договор аренды, как правило, является **бессрочным**.

Бессрочность договора означает следующее:

договор считается действительным до тех пор, пока Вы или арендодатель его не расторгнете. Только в некоторых случаях договор аренды может быть **ограничен сроком**. **Срочный договор** означает следующее: договор считается действительным только в течение определенного периода времени.



Обратите внимание на следующий момент:

Следует ли согласовать **отказ от расторжения договора**? Более подробная информация представлена на странице 46 (Глава „Отказ от расторжения договора“).

– **Предусмотрено ли увеличение арендной платы?** Иногда арендодатель через некоторое время повышает арендную плату.



Существуют 3 вида увеличения на наема:

1. Градуированная арендная плата

Это означает: **в начале** Вы платите **меньшую сумму в качестве арендной платы. В дальнейшем** Вам придётся платить **большую сумму в качестве арендной платы.**

2. Модернизация

Иногда арендная плата увеличивается, если арендодатель модернизирует квартиру.

Например:

- При модернизации системы отопления.
- Или в случае установки новых окон.

Тогда арендная плата может быть увеличена!

3. Корректировка до общепринятой местной

арендной платы Это означает: Вы должны платить большую сумму в качестве арендной платы, потому что другая местная арендная плата выше. Арендная плата повышается до общепринятой местной арендной платы.

Важно:

Повышение арендной платы должно быть оформлено в письменном виде.

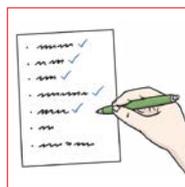
Обратитесь за консультацией по поводу размера арендной платы, ее повышения или если что-то кажется Вам странным.

Союз арендаторов: <http://bitly.ws/AB9N>



7. Акт приёма-передачи квартиры

Составьте **акт приёма-передачи квартиры** перед въездом в квартиру. Это документ, в котором указано, как выглядела квартира до того, как Вы в нее въехали. То есть, каково было **состояние** квартиры. Например: свежеекрашенные ли стены.



Нижеследующая информация должна быть указана в акте приёма-передачи квартиры:

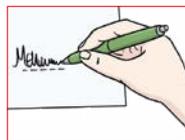
- Как зовут **арендатора** или **квартироръёмщика**?
- Как зовут **арендодателя** или **хозяина квартиры**?
- Когда арендатор въезжает в квартиру?
- Каково **состояние** квартиры?
То есть, в порядке ли квартира?
Или есть **повреждения**, которые необходимо устранить?
- Сколько **ключей** Вы получили?
- Каковы **показания счетчиков** электроэнергии и воды? Счётчики показывают, сколько электроэнергии и воды Вы израсходовали.



Важно:

Акт приёма-передачи квартиры должны **подписать** Вы и арендодатель. Просьба хранить акт приёма-передачи квартиры в надёжном месте.

Более подробную информацию об **акте приёма-передачи квартиры** можно найти в интернете по адресу:
<https://bit.ly/2xCHSUq>



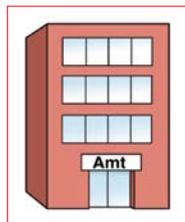
8. Свидетельство владельца жилья

Владелец жилья – другое слово для арендодателя. **Свидетельство владельца жилья** Вы можете получить у Вашего арендодателя. В этом документе указано, что Вы арендуете квартиру.



Вам необходимо это свидетельство для Управления социальной защиты населения.

Вместе с этим свидетельством необходимо **в течение 2 недель** пройти перерегистрацию в **регистрационной службе города Кёльна**.



Перерегистрация означает: Вы сообщаете в регистрационной службе, что переехали и у Вас теперь новый адрес.

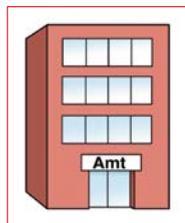
Вы должны **передать оригинал** свидетельства владельца жилья. При себе необходимо иметь **документы, удостоверяющие личность!**

В таком случае регистрационная служба выдаст Вам подтверждение того, что Вы проживаете в квартире.

Адреса и время работы Вашей **регистрационной службы** можно найти в интернете по адресу:
<http://bit.ly/2wjzjwp>

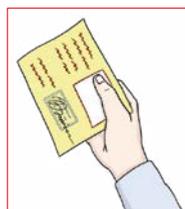
9. Вы получаете деньги от **Управления социальной защиты населения** или **Центра занятости населения**?

Если Вы знаете, что должны переехать, сообщите об этом в Центр занятости. Вы должны подписать **договор аренды** только после получения необходимых документов в **Управлении социальной защиты** или **Центре занятости населения**. Вы должны выполнить следующие действия, если Вы получаете деньги от **Управления социальной защиты** или **Центра занятости населения**:



1. Попросите Вашего арендодателя предоставить **предложение по аренде**. Это документ, содержащий всю информацию о Вашей квартире. В предложении по аренде говорится, какую квартиру Вы хотите арендовать. И сколько Вам за это нужно заплатить.

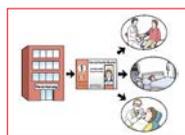
2. Предоставьте предложение по аренде в **Управление социальной защиты** или **Центр занятости населения**. Управление социальной защиты проверит предложение по аренде. Если все в порядке, то **Управление социальной защиты оплатит Вашу арендную плату**. Для этого Вы получите сертификат.



Сертификат называется: **сертификат о принятии расходов**. В этом сертификате указано, что Управление социальной защиты оплатит Вашу арендную плату. Дополнительная информация от Центра занятости населения: <http://bitly.ws/ABa2>

3. В некоторых случаях Управление социальной защиты также оплачивает залог. Это означает:

– Если Вы получаете помощь от **Управления социальной защиты** или **Центра занятости населения**, то подайте заявление об оплате залога в **специализированный жилищный центр** города Кёльна.



- Если Вам нужна помощь как **просителю убежища** или **претенденту на получение статуса беженца**, Вы можете обратиться в специализированный жилищный центр в Управлении социальной защиты.
- В таком случае Вам нужно будет заключить **договор** городом Кёльном. После этого город выдаст арендодателю **деньги** в качестве залога.
- Вы должны возвращать деньги **небольшими частями**.

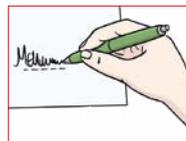
Более подробную информацию о **специализированном жилищном центре** можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2OUjGTG>

Вам понадобится **сертификат о принятии расходов**.

Если город Кёльн возьмёт на себя оплату Вашего залога, то в таком случае в Управлении социальной защиты Вы получите **сертификат об оплате залога**. В этом сертификате указано, что Управление социальной защиты оплатит Ваш **залог**.



4. Теперь Вам нужно пойти с **двумя полученными сертификатами** к Вашему арендодателю. Только в таком случае Вы можете **подписать договор аренды**.

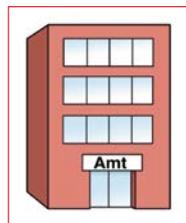


Важно:

Вы можете подписать договор аренды только после получения **всех** сертификатов в Управлении социальной защиты:

- сертификата о принятии расходов
- и **сертификата об оплате залога**.

Это означает: только в том случае, если Вы точно знаете, что Управление социальной защиты или Центр занятости населения оплатят Вашу арендную плату или Ваш залог.



5. После подписания договора аренды сделайте его **копию**.

6. Передайте **копию в Управление социальной защиты** или **Центр занятости населения**.

После этого можно подавать **заявку на первичную меблировку**. Это означает: Вы обращаетесь в Управление социальной защиты за **деньгами на мебель**. А также на другие вещи, которые понадобятся Вам при въезде в квартиру и которых у Вас еще нет.

7. Вы также можете обратиться за помощью, если квартира **нуждается в ремонте до Вашего въезда**. Получите консультацию в **Управлении социальной защиты населения** или в **Центре занятости населения** до въезда.



8. Вы должны предъявить **подтверждение расходов на отопление** Вашей квартиры в Управление социальной защиты населения **или** в Центр занятости населения.

9. Вы должны сообщать о **любых изменениях в расходах** на квартиру в **Управление социальной защиты населения** или **Центр занятости населения**. Например: Если Вам приходится платить больше денег за отопление.



ВНИМАНИЕ:
Всегда передавайте только копии!
Оставьте оригиналы документов себе!

Поиск квартиры

Поиск
квартиры



Составление
и взятие
с собой
документов



Осмотр
квартиры



Договор
аренды



2.

Проживание к Кёльне

2. Проживание в Кёльне

Важно жить в мире с арендодателем и соседями. Для этого необходимо знать свои **права и обязанности** как арендатора. Это означает, что Вы должны знать следующие моменты:



- Что Вам **разрешено делать** в своей квартире.
Например: разрешено ли содержание животных в квартире.
- И что Вы как арендатор **должны делать**.
Например: нужно ли Вам убирать лестничную площадку дома.

Это указано и прописано в Вашем **договоре аренды**.

Важно:

Всегда **учитывайте интересы** других людей. Не делайте ничего, что может помешать Вашим соседям. Например:
Не слушайте громкую музыку в ночное время.



У Вас остались вопросы по этому поводу?

Здесь Вы можете получить помощь:

- **Союз арендаторов:**

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

Если есть юридические проблемы.

- **Общество защиты прав потребителей:**

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

В конце информационного буклета **приведен обзор множества сайтов, на которых Вы можете получить помощь.**

1. Правила проживания в жилом доме

В договоре аренды указываются Ваши **права и обязанности.**

Более подробную информацию об этом можно найти на странице 36 (глава „Права и обязанности арендатора“).

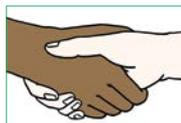
Часто частью договора аренды являются **Правила проживания в доме.** Правила проживания в доме регулируют Ваши **права и обязанности** в доме.

Например:

- **Время покоя** в доме.
- Правила пользования **общими помещениями.** Кому разрешено пользоваться помещениями. Кто должен убирать помещения. Например: подвал, лестничную клетку и другие помещения.



Все должны соблюдать правила, изложенные в **Правилах проживания в доме.** Правила проживания в доме способствуют тому, чтобы все соседи жили мирно и дружно.



Правила проживания в доме помогут Вам, например, в том случае, если Вы чувствуете, что Вам мешают. Например: Потому что Ваш сосед очень шумит по ночам.

Попросите соседа изменить свое поведение. Напомните Вашему соседу, что существуют **Правила проживания в доме**. Поговорите с арендодателем в экстренном случае.



Более подробную информацию о **Правилах проживания в доме** можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2N8wTrB>

2. Расходы

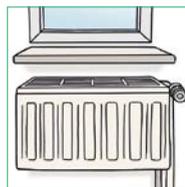
Каждый месяц Вы должны оплачивать:

- **Арендную плату** за свою квартиру
- **Расходы на отопление и горячую воду**
- **Коммунально-эксплуатационные расходы** или, в том числе, эксплуатационные расходы.

Это дополнительные расходы.

Например: за холодную воду или вывоз мусора.

Также необходимо оплачивать **бытовую электроэнергию**. Эта электроэнергия должна быть зарегистрирована и оплачена непосредственно в энергоснабжающей организации.



На это Вы **не получите денег** от Управления социальной защиты населения или Центра занятости населения. Иногда в квартирах имеется отопление, работающее от электричества. Эта электроэнергия не считается **бытовой электроэнергией** и может быть оплачена Центром занятости населения.

Более подробную информацию о коммунально-эксплуатационных расходах можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2w9sQVz>

Вы должны оплачивать **коммунально-эксплуатационные расходы** дополнительно к арендной плате. В большинстве случаев приходится **ежемесячно** выплачивать **фиксированную сумму**. В таком случае расходы **выставляются в счёт** арендодателем **один раз в год**.

Тогда Вам либо **вернут деньги**, если Вы **потребляли меньше**. Или Вам нужно будет **доплатить**, если Вы **использовали больше**.



Важно:

Вы должны предоставить **счёт** при получении денег в **Управлении социальной защиты населения** или **Центре занятости населения**.

Осторожно:

Если Вы слишком интенсивно отапливаете квартиру, возможно, Вам придется **заплатить дополнительно**. Управление социальной защиты населения оплачивает расходы только в том случае, **если они разумны**.

Дополнительную информацию по **отоплению** можно найти в интернете по адресу: <https://bit.ly/2o5BCPZ>

Если на улице **холодно**, а **отопление не работает** или в квартире имеются другие **недостатки**, можно обратиться в **жилищную инспекцию** города Кельна.

Однако если Вы **счета за электроэнергию, газ и воду** в квартире **сами не оплачиваете**, то жилищная инспекция не сможет Вам помочь.

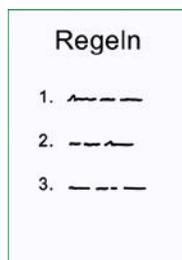
Более подробную информацию об этом можно найти здесь: <http://bitly.ws/Eg8R>

3. Права и обязанности арендатора

После подписания договора аренды Вам можно использовать квартиру. Но квартира Вам не принадлежит.

Поэтому необходимо хорошо обращаться с квартирой.

Вы должны ухаживать за квартирой и защищать её. Это означает следующее:



– Вы должны **не допускать повреждений**.

Если Вы что-то сломали, Вам поможет

обязательное страхование гражданской ответственности. Более подробную

информацию об обязательном страховании гражданской ответственности можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2Nc2wRc>

– О любом повреждении необходимо **немедленно сообщить арендодателю** или **хозяину квартиры**. Для того, чтобы быстро устранить повреждение. Например: в случае повреждения водой или разбитых окон.



– Ремонтировать квартиру необходимо только в том случае, если это указано в договоре аренды.

– Вы должны **не допускать появления плесени**. Вот что необходимо делать для предотвращения появления плесени в доме:

– Несколько раз в день открывайте окна на несколько минут. Даже зимой.

– Проветривайте помещения, **где Вы сушите белье**.



Более подробную информацию о плесени и проветривании можно найти в интернете по адресу:

<http://bit.ly/2P00cx5>

4. Права и обязанности арендодателя

У арендодателя также есть обязанности.

Например:

Он должен передать Вам квартиру таким образом, чтобы Вы могли без проблем в ней жить.



Это означает:

- **Повреждений** не должно быть в квартире.
- Квартира должна быть **сухой**.
- **Отопление** должно работать.



Он должен устранить и отремонтировать повреждения в квартире.

Например:

- Если у Вас есть повреждения от воды.
- Или когда разбиты окна.

Он должен разрешить Вашей **семье** жить с Вами. Например, Вашим детям.

5. Посетители и субарендаторы

Вам разрешено принимать **гостей** в своей квартире. Для этого **не требуется разрешение** арендодателя. Но Вы должны поговорить с арендодателем в том случае, если к Вам собираются **переехать** другие люди.



Например:

- Ваш супруг
- Ваша супруга
- Или другие члены Вашей семьи.

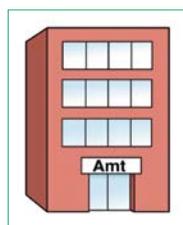


Арендодатель должен разрешить это, если квартира **достаточно большая**.

Арендодатель может сказать „**НЕТ**“ только в том случае, если квартира **слишком мала**.

Можно получить помощь в регистрационной службе города Кёльна. Например: Если Ваш арендодатель **не разрешает Вашей семье переехать в квартиру**. Или если он **не выдает Вам свидетельство** на это.

В таком случае просьба обратиться в **регистрационную службу** города Кёльна.



Если к Вам переезжают люди, **не являющиеся членами Вашей семьи**, то разрешение от арендодателя требуется получить **не позднее чем через 8 недель**. Например: Друзья или другие лица.



Важно:

Если Вы получаете **деньги в определённом учреждении**, то тогда Вы должны уведомить это учреждение, что к Вам собираются переехать другие лица. Например:

Управление социальной защиты населения или **Центр занятости населения**.

6. Мусор

Вы должны выносить мусор из квартиры. И необходимо **правильно разделять отходы**.

В Вашем доме **обычно имеется 3 мусорных контейнера** для следующего мусора:



– 1. Пластика

Например: упаковок.

– 2. Бумаги

Например: газет.

– 3. Остаточных отходов

Например: пищевых отходов.

Мусор регулярно вывозится мусороуборочной службой. В Кельне этим занимается компания AWB.

Более подробную информацию можно найти в интернете по адресу:

<http://bitly.ws/ABae>

Проживание



Время
покоя

Предотвращение
повреждений



Экономия
электро-
энергии



Сортировка
отходов



Регистрация
других лиц

Проветривание



3.

Выезд

3. Выезд

Если Вы захотите съехать со своей квартиры, Вам придётся подумать о многих вещах. Здесь мы записали для Вас наиболее важные моменты:



1. Как мне расторгнуть договор аренды квартиры?

- Перед расторжением договора аренды квартиры, проконсультируйтесь со своим **специалистом** или **консультантом** в Управлении социальной защиты населения или Центре занятости населения, если Вы получаете деньги в соответствующем учреждении.
- Вы должны расторгнуть договор аренды **в письменной форме**. Вам **не нужно отправлять факс** и **не нужно отправлять электронное письмо**. Вы должны **лично уведомить** арендодателя о расторжении договора аренды. Или Вы можете отправить уведомление арендодателю **почтой**.



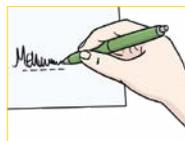
Совет:

Отправьте уведомление о расторжении договора аренды **заказным письмом**. Просьба обратиться к сотруднику почтового отделения.



Важно:

Вы должны лично **подписать** уведомление о расторжении договора. Только в таком случае оно действительно.



Если несколько арендаторов **или** квартиросъёмщиков хотят съехать, недостаточно, чтобы только один человек подписал уведомление. Уведомление должны подписать **все арендаторы и квартиросъёмщики**, указанные в договоре аренды и желающие его расторгнуть.

Что должно быть указано в уведомлении о расторжении договора аренды?

Мы подготовили **образец** уведомления. В этом образце содержится текст уведомления.

Образец уведомления о расторжении договора аренды можно найти в интернете по адресу: <https://bit.ly/2MsoOSp>



Вы можете использовать этот образец для составления Вашего уведомления. Вы можете **распечатать** образец уведомления. Затем Вы должны **заполнить** уведомление. И после этого Вы должны **подписать** уведомление.

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



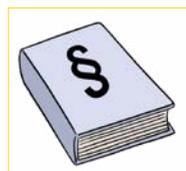
Когда я могу расторгнуть договор аренды?

Существуют **сроки для расторжения договора аренды**. Сложным понятием является понятие „**срок для расторжения договора аренды**“. Срок для расторжения договора аренды, установленный законодательством, составляет **3 месяца**.

Это означает, например: Если Вы **хотите съехать до 30 марта**, Вам нужно подать **уведомление о расторжении договора аренды в начале января**. Для того, чтобы у арендодателя было в распоряжении **3 месяца** на поиск нового арендатора.

Важно:

Арендодатель должен получить Ваше уведомление до **3-го рабочего дня 1-го месяца**. Тогда Вы сможете съехать в **следующем месяце после него**. Об этом говорится в **§ 573с Гражданского кодекса Германии**.



Исключение:

Установленный законом **срок уведомления не применяется**, если в договоре аренды указано иное.



Просьба предварительно ознакомиться с договором аренды: иногда в договоре аренды оговаривается **отказ от расторжения договора**. Это означает, что Вам совершенно **нельзя расторгнуть договор аренды**.

Закон гласит:

Допускается отказ от расторжения договора аренды. Но срок действия отказа от расторжения договора аренды **не должен превышать 4 года**. Через **4 года** Вы можете расторгнуть договор аренды квартиры.



Иногда также заключается **срочный договор аренды**. Это означает следующее: договор аренды считается действительным только в течение определенного периода времени. После этого необходимо заключить **новый договор аренды**. Или Вам придется **съехать** с квартиры.

Если у Вас возникли **вопросы** или проблемы, обратитесь за помощью. Например: к адвокату или в **консультационный центр**.



Иногда можно не соблюдать **срок для расторжения договора аренды**: Если Вы **найдете нового арендатора**. Тогда в некоторых случаях Вы можете **раньше расторгнуть договор аренды**. И **раньше выехать** из квартиры.

Важно:

Арендодатель должен **согласиться** с новым арендатором. Если арендодатель **не согласен** с новым арендатором, то в таком случае Вы **не** можете раньше расторгнуть договор аренды.



Вы **не имеете права** на досрочное расторжение договора аренды.

Нужно ли указывать причину расторжения договора аренды?

Нет. Вам не нужно называть причину, по которой Вы хотите съехать. Если Вы соблюдаете все правила, то можете **расторгнуть договор без указания причины**.

Основание для расторжения договора требуется только в том случае, если Вы хотите выехать из квартиры раньше срока. Или если Вы не соблюдаете срок для расторжения договора аренды. Но в таком случае достаточно лишь нескольких причин. Просьба обратиться за консультацией.

Например:

Если Вы хотите съехать с квартиры раньше. Если Вы не соблюдаете срок для расторжения договора аренды.



2. Что мне нужно сделать после расторжения договора аренды?

- Пожалуйста, свяжитесь со своим арендодателем **до истечения срока для расторжения договора аренды**. Вам необходимо поговорить с арендодателем о передаче квартиры.



Например:

- Когда вы хотите **выехать**?
 - Когда Вы сдадите **ключи**?
-
- Вы должны разрешить **осмотр квартиры**: это означает, что перед тем как другие люди арендуют квартиру, в большинстве случаев они хотят её осмотреть. Даже если Вы все еще живете в квартире. Вы должны это разрешить. Вы должны найти время на осмотр квартиры. Вы должны показать людям свою квартиру.



Суды говорят:

Вы должны разрешить посещение и осмотр квартиры по крайней мере **один раз в неделю**.

Важно:

Люди не могут просто так заглянуть к Вам. Они должны предварительно договориться с Вами о встрече.

3. Что я должен сделать до выезда?

– Изменения в квартире:

Вы должны покинуть квартиру в том виде, в котором вы ее получили.



Это означает:

Все вещи, которые Вы сами установили в квартире, должны быть убраны до Вашего выезда.

Например:

Встроенные предметы и предметы обстановки, например, встроенное кухонное оборудование или новый пол.



Исключение:

Если арендодатель согласен, то вещи могут остаться в квартире.

Важно:

Пожалуйста, запросите на это **письменное разрешение**. Вы также можете **продать** вещи следующему арендатору. Это означает: Вы оставляете вещи в квартире. Следующий арендатор должен дать Вам деньги за вещи. Это называется: **выкупная сумма**.



Более подробная информация о выкупной сумме приведена на странице 14 (глава „Выкупная сумма“).

Важно:

Вы также должны **согласовать это в письменном виде**. Запишите, что именно Вы продаете следующему арендатору. Подтвердите продажу своими **подписями!**

Ремонт и восстановление: Как правило, при выезде Вам не придется **делать ремонт**. Вы должны отремонтировать квартиру только в том случае, если это указано в Вашем **договоре аренды** и имеет законную силу. Или если Вы оставляете квартиру **разбитой**.



Проверьте, пожалуйста, перед выездом:

- Что говорится в Вашем договоре аренды о **ремонте**.
- И нужно ли было отремонтировать квартиру во время Вашего проживания в ней.
Более подробную информацию о **ремонте** можно найти в интернете по адресу:
<http://bit.ly/2PzUh39>
- Если стены были окрашены в **пёстрый цвет**, то нужно ли перед Вашим выездом снова **покрасить квартиру в белый цвет**. Кроме случаев, когда арендодатель согласен с цветом стен.

– **Освобождение квартиры:**

На момент передачи квартира должна быть **полностью освобождена**. Это означает: все помещения должны быть пустыми. К ним относятся:

- Подвальное помещение
- Чердак
- И другие помещения для хранения.

Просим Вас своевременно позаботиться о вывозе **крупногабаритного мусора!** Для этого необходимо договориться о **дате вывоза**. В таком случае служба вывоза мусора заберет крупногабаритные отходы.



Более подробную информацию о крупногабаритных отходах можно найти в интернете по адресу:
<https://bit.ly/2VHaikF>

При передаче квартира должна быть **чисто выметена**. Это означает: Вы должны убраться все комнаты перед выездом. Для того, чтобы при передаче квартира была чистой.



4. Что я должен учитывать при передаче квартиры?

– **Согласование встречи:**

Просьба заблаговременно договориться с арендодателем о **передаче квартиры.**



Вы должны передать квартиру **не позднее последнего дня срока для расторжения договора.** Однако можно передать квартиру и раньше.

Например: Если Вы хотите переехать раньше.

– **Свидетеля или сопровождающее**

лицо: возьмите с собой на передачу квартиры **свидетеля** или **сопровождающее лицо.** То есть, сопровождающее лицо, которое может Вам помочь. Покажите свидетелю все комнаты. Для того, чтобы свидетель мог помочь Вам в экстренной ситуации.



Например, если арендодатель впоследствии скажет: Вы оставили квартиру разбитой. Вы должны дополнительно заплатить. Тогда свидетель может сказать: я видел квартиру до переезда. Я могу подтвердить, что квартира была в порядке. Я могу доказать, что арендодатель лжёт.

Важно:

Свидетель **не должен быть партнером по договору**. То есть, свидетель не должен быть лицом, указанным в договоре аренды. Например: соседом по квартире



– **Акт приёма-передачи:**

При передаче квартиры проверяется её состояние. Это означает: Вы должны показать арендодателю пустую квартиру. Арендодатель квартиры говорит, все ли в порядке. Или Вам нужно ещё что-то сделать. Например: очистить или убрать.

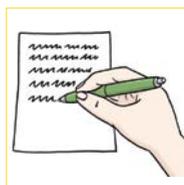


Всегда составляйте **акт приёма-передачи**.

Это документ, в котором написано: Я передал квартиру пустой и чистой. Арендодатель принимает квартиру в том виде, в котором я ее оставил, когда выезжал.

Важно:

1. Вы должны **записать дату** передачи.
2. Вы и Ваш арендодатель должны **подписать** акт приёма-передачи.



**Благодаря этому Вы позже
сможете доказать:**

Я соблюдал все правила, когда выезжал. Я передал квартиру в надлежащем порядке.

Совет:

Сфотографируйте комнаты перед выездом. Лучше всего, если все комнаты будут пустыми.



– Повреждения и ущерб:

Если арендатор разрушил квартиру, то арендодатель может потребовать ее **ремонта** или **возмещения ущерба**.

Для этого важно **страхование гражданской ответственности**.

Страхование гражданской ответственности необходимо для оплаты ущерба.

Более подробную информацию об обязательном страховании гражданской ответственности можно найти в интернете по адресу:
<http://bit.ly/2Nc2wRc>

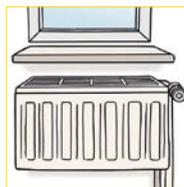
Важно:

Следы использования не являются **повреждениями и ущербом**. Следы использования означают: когда видно, что что-то было использовано. Следами использования являются, например, царапины на полу. Это не повреждения и не ущерб. Арендатор не должен это ремонтировать и оплачивать.



– Показания счётчиков

Если Вы живете в квартире, Вам необходимо электричество, вода и отопление. Когда Вы съезжаете, Вам нужно снять показания счётчиков за электричество, воду и отопление.



Для этого в каждом доме есть приборы, которые подсчитывают потребление. Это означает: приборы в доме показывают, сколько электроэнергии, воды и тепла Вы израсходовали. Это называется: **снятие показаний счётчиков**.

Вот что необходимо сделать до выезда:

Снимите показания счетчиков. Запишите показания счетчиков в акте приёма-передачи. Для того, чтобы арендодатель знал: сколько Вы потребили и сколько должны заплатить. И с какого момента должен платить новый арендатор.



Внимание:

Иногда показания счетчиков невозможно снять самостоятельно. В таком случае необходимо договориться о встрече с **поставщиком электроэнергии**. Например: с компанией, от которой Вы получаете электроэнергию. Затем компания должна снять показания счетчиков.



– **Ключи от квартиры:**

Если Вы возвращаете ключи при выезде, пожалуйста, **подтвердите это в письменном виде.**



Это означает: запишите в акте приема-передачи, что арендодатель получил все ключи.

Важно:

Подписывайте акт приема-передачи только в том случае, если Вы уверены, что ВСЁ в нем правильно. Обращайтесь за помощью при наличии вопросов и проблем. Например: Если Вы чего-то не понимаете. Или если в акте что-то неправильно.



В таком случае Вам ненужно подписывать акт. Но Вы должны передать арендодателю все ключи от квартиры до того, как Вы съедете и закончится срок действия договора аренды.

Более подробную информацию об акте приёма-передачи квартиры можно найти в интернете по адресу:
<https://bit.ly/2xCHSUq>

5. Что я должен учитывать при переезде?

– Заранее позаботьтесь о том, чтобы Вам **помогли с переездом**.
Например: своевременно предупредите людей, которые могут Вам помочь с переездом.



– Если Вы не хотите заниматься переездом самостоятельно, заблаговременно вызовите **компанию, занимающуюся переездами**.

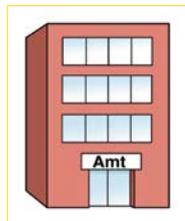


Совет:

Если Вы решите нанять компанию, занимающуюся переездами, то лучше всего осуществлять переезд в это время: **с 6 по 13**

и с 18 по 24 числа месяца. Именно в это время услуги компаний, занимающихся переездами, стоят дешевле всего.

– **Важно:** Если Вы получаете пособия от Управления социальной защиты населения или Центра занятости, обязательно предварительно проконсультируйтесь с ними.



- Вы должны **заново зарегистрироваться** в регистрационной службе: Это означает: Вы должны явиться в регистрационную службу при переезде и получении нового адреса. Пожалуйста, обратитесь для этого в регистрационную службу по новому месту жительства.

Важно:

Вы должны заново зарегистрировать своих детей в школе или детском саду. Это означает: Вы должны сообщить, что переезжаете и у Вас теперь новый адрес.



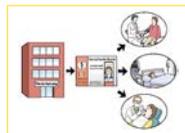
- Вы должны отменить **свое долгосрочное поручение в банке**. Например: Если у Вас есть долгосрочное поручение на оплату счетов:

- За Вашу **арендную плату**
- За **электроэнергию**
- За **телефон**



– Вы должны сообщить свой новый адрес: например:

- **Банку**
- Налоговой инспекции
- Центру занятости населения
- Вашей страховой компании
- Вашему врачу



– Необходимо подать **поручение о пересылке поступающей почты на новый адрес в почтовое отделение**. Это означает: Вы должны сообщить почтовому отделению, что у Вас новый адрес. Если кто-нибудь отправит письмо на Ваш старый адрес, почтовое отделение может переслать его на Ваш новый адрес.



Бланк **поручения о пересылке поступающей почты на новый адрес** можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2BCOF5M>

– Вы должны зарегистрироваться в **коммунальных службах**.

Например:

Зарегистрировать получение электричества по новому месту жительства.

6. Что я должен учитывать при внесении залога?

При аренде квартиры обычно приходится вносить **залог**. Залог – это **деньги, полученные от арендатора или квартиросъёмщика**. Эти деньги являются гарантийным взносом для арендодателя. Эти деньги арендодатель использует для оплаты **ущерба**, нанесенного квартире.



Например:

Если Вы что-нибудь сломаете в квартире. И арендодателю потребуется ремонт квартиры. Тогда арендодатель оплачивает эту работу деньгами. Тогда Вы получите **меньше денег обратно**.

Важно:

Если квартира в порядке, то Вам **вернут весь залог**.

Обратите внимание!

Арендодатель должен вернуть залог только **через 6 месяцев**.

До этого Вы **не имеете права** требовать от арендодателя возврата Вам залога.

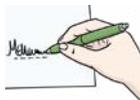


Выезд из квартиры



Планирование
выезда

- Поиск новой квартиры
- Обращение в Центр занятости населения



Расторжение
договора аренды
старой квартиры

- Соблюдение сроков



Осмотр квартиры
новыми арендаторами

- Разрешение и планирование осмотра квартиры



Уборка и очистка
квартиры



Акт приёма-передачи/
передача ключей

- Фотографирование повреждений



Переезд

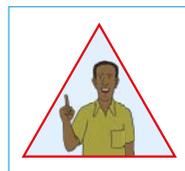
4.

Ваши права в случае дискриминации

4. Ваши права в случае дискриминации

1. Что такое дискриминация и что говорит закон?

У Вас есть права, если Вы подвергаетесь дискриминации при поиске или получении квартиры. Об этом говорится в Общем законе о равном обращении (AGG). Закон запрещает дискриминацию по определенным признакам. Например, Вы не должны подвергаться дискриминации при получении квартиры только потому, что имеете иное происхождение или инвалидность. Это было бы дискриминацией.



Однако не каждый отказ в предоставлении квартиры является дискриминацией. Особенно в крупных городах на одну квартиру часто претендуют несколько сотен человек.

В таком случае арендодатель не всегда может пригласить на просмотр квартиры всех желающих. Часто в отказе нет ничего личного.

Пример дискриминации: Арендодатель предлагает квартиру. Он приглашает на просмотр только немцев. Сирийская семья не может записаться на просмотр квартиры, поскольку арендодатель не хочет видеть в

своей квартире иностранцев. В данном примере сирийская семья подвергается дискриминации по причине своего происхождения. Такая дискриминация запрещена законом. При выборе арендаторов цвет кожи или происхождение не должны играть никакой роли.

2. Что делать в случае дискриминации?

Если Вы подверглись дискриминации, Вам следует обратиться за советом и поддержкой. Поговорите о своем опыте с семьей, друзьями или знакомыми. Это поможет Вам лучше понять ситуацию. Вместе с семьей или знакомыми подумайте, какая поддержка Вам нужна.

Никто не должен позволять дискриминацию в отношении себя! Каждый человек имеет право на защиту от дискриминации.

Получить консультацию можно здесь:

- Антидискриминационный пункт: :
<http://bitly.ws/ABay>
- Антидискриминационная служба
„Некоммерческая организация
Общественность против насилия“ (ÖGG):
<http://bitly.ws/ABaS>
- Благотворительная организация Римско-католической церкви „Каритас“ (Caritas):
<http://bitly.ws/ABaV>
- „Рубикон“ (Rubicon): <http://bitly.ws/ABb4>

5.

Справка

Помощь в интернете

- Больше информации о **поиске квартиры** можно найти в интернете на сайте: <https://bit.ly/2Mqh2sn>
- Заявление на **разрешение на проживание** от Управления социальной защиты населения можно найти в интернете на сайте: <https://bit.ly/2pt94R4>
- Дополнительную информацию **об акте приёма передачи квартиры** можно найти в интернете на сайте: <https://bit.ly/2xCHSUq>
- Адреса и время работы Вашей **регистрационной службы** можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2wjzjwp>
- Информация о **Центре занятости**: <https://bitly.ws/WqCK>
- Информацию о **специализированном жилищном центре** можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2OUjGTG>
- Более подробную информацию о **залоге** можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2LlI66n>
- Информацию о **Правилах проживания в жилом доме** можно найти здесь: <http://bit.ly/2N8wTrB>
- Более подробную информацию о **коммунально-эксплуатационных расходах** можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2w9sQVz>
- Дополнительную информацию по **отоплению** можно найти в интернете по адресу: <https://bit.ly/2o5BCPZ>
- Более подробную информацию об **обязательном страховании гражданской ответственности** можно найти в интернете по адресу: <http://bit.ly/2Nc2wRc>

- Более подробную информацию о **плесени и проветривании** можно найти в интернете по адресу:
<http://bit.ly/2P00cx5>
- Более подробную информацию о **сортировке мусора** можно найти в интернете по адресу:
<https://bit.ly/2BHaikF>
- Образец **уведомления о расторжении договора аренды** можно найти в интернете по адресу:
<https://bit.ly/2MsoOSp>
- Более подробную информацию о **ремонте** можно найти здесь: <http://bit.ly/2PzUh39>
- Дополнительную информацию о **крупногабаритных отходах** можно найти в Интернете:
<https://bit.ly/2N31mXv>
- Бланк **поручения о пересылке поступающей почты на новый адрес** можно найти в интернете по адресу:
<http://bit.ly/2BCOFSM>

Совместный проект



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



Контакты

Stadt Köln (Город Кёльн)

Amt für Integration und Vielfalt

Kommunales Integrationszentrum

(Управление по вопросам интеграции и

многообразия Кельнского городского

интеграционного центра Кляйне)

Kleine Sandkaul 5

50667 Köln

Телефон: 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

