

Ghid

pentru chiriașe și chiriași
cu istoric migraționist



rumänisch

----- *Stimate doamne și stimați domni,*

În Germania există anumite moduri de comportament și reguli pentru chiriași, pe care aceștia trebuie să le respecte. Acest ghid conține indicații și explicații menite să vă faciliteze crearea unei priviri de ansamblu.

Dacă sunteți în căutare de ajutor și sprijin pe această temă, la ultima pagină a acestui ghid puteți găsi o listă în care sunt menționate adresele persoanelor de contact, respectiv ale centrelor de consiliere.

1. Contractul de închiriere și procesele-verbale de predare-primire

Contractul de închiriere și procesele-verbale de predare-primire sunt documente importante, deoarece acestea reglementează drepturi și obligații în cadrul raportului de închiriere. În procesul-verbal de predare-primire sunt de asemenea consemnate, printre altele, starea locuinței și indexurile contoarelor de energie electrică, apă rece/caldă și încălzire. Acest aspect este important pentru calcularea ulterioară a costurilor de exploatare.

La primirea locuinței veți obține de la locator procesul-verbal de predare-primire. Verificați dacă acest proces-verbal de predare-primire este corect!

Vă rugăm să păstrați cu grijă procesul-verbal de predare-primire și contractul de închiriere, pentru a vă putea verifica în orice moment drepturile și obligațiile!

Dacă doriți să închiriați o locuință cu achiziționarea de părți sociale în cadrul unei cooperative sau cu garanție, această plată reprezintă premisa pentru încheierea contractului de închiriere.

Dacă beneficiați de prestații sociale plătite de către Biroul de asistență socială și pentru locuințe sau de către Centrul de plasare a forței de muncă, puteți depune o cerere la autoritatea respectivă pentru a prelua părțile sociale sau garanția. Acordarea acestei prestații se poate realiza sub formă de împrumut, adică suma de bani trebuie restituită către biroul în cauză.



2. Notificarea mutării și schimbarea adresei

Țineți cont de obligația legală conform căreia trebuie să comunicați orice mutare și orice schimbare de adresă către diferite autorități. Acest lucru asigură de asemenea posibilitatea de a fi contactat și de a primi documente importante la noua locuință.

Dacă nu vă înregistrați la Biroul de înregistrare a domiciliului, respectiv la unul dintre birourile pe evidență a populației în termen de 2 săptămâni, sunteți pasibil de amendă în conformitate cu art. 19 din Legea federală germană privind înregistrarea cetățenilor.

Veți primi de la locatorul dumneavoastră **un certificat al deținătorului locuinței închiriate**, pe care trebuie să-l prezentați Biroului de înregistrare a domiciliului. Vă puteți face o programare la Biroul de evidență a populației pe **www.magdeburg.de**.

2.1. Notificarea mutării către autorități

Aveți obligația de a informa autoritățile de la care primiți beneficii, în funcție de situație. Printre acestea se numără, de ex.:

- Birouri de evidență a populației privind modificarea adresei în actul de identitate, respectiv în actele autovehiculului dumneavoastră,
- Biroul de asistență socială și pentru locuințe,
- Biroul de asistență pentru tineret
- Centrul de plasare a forței de muncă
- Administrația financiară.

2.2. Notificare mutării către alte instituții

Aveți obligația de a comunica noua adresă către orice instituție cu care aveți legături de afaceri sau sociale. Acest lucru este valabil îndeosebi pentru:

- Instituții financiare (Sparkasse, Postbank, Volksbank sau altele). Dacă în apropierea noii dumneavoastră locuințe se află o altă instituție financiară, există de asemenea posibilitatea de a solicita mutarea conturilor dumneavoastră la această filială.
- Grădinițele și școlile copiilor dumneavoastră
- Angajator
- Avocat
- Organizațiile, companiile și instituțiile față de care aveți o obligație de plată contractuală
- Asociații etc.
- Companii de asigurări, ca de ex. casa de asigurări sociale de sănătate, firma de asigurări obligatorii de răspundere civilă, firma de asigurări auto etc.

2.3. Notificarea mutării către furnizori cu contracte în derulare

Dacă aveți contracte de telefonie sau internet pentru locuință, trebuie să comunicați noua adresă furnizorilor respectivi.

2.4. Direcționarea trimiterilor poștale

Puteți depune o cerere de direcționare a trimiterilor poștale în orice filială a Deutsche Post sau online. Scrisorile de la expeditori care nu au primit încă noua dumneavoastră adresă vor fi direcționate automat de Deutsche Post către dumneavoastră.

Direcționarea trimiterilor poștale nu este gratuită. Costurile pentru direcționarea trimiterilor poștale timp de șase luni se ridică la suma de 19,90 €, iar pentru doisprezece luni, la 26,90 €.

Accesați pagina de mai jos pentru a ajunge la cererea online pentru direcționarea trimiterilor poștale: www.nachsenden.info

3. Înregistrarea

3.1. Furnizorul de energie electric

Înregistrați-vă la un furnizor de energie electrică. Pentru înregistrare aveți nevoie de îndeurile contorului, notate de către locator în procesul-verbal de predare-primire. Unii locatori, cum ar fi societatea WObAU Magdeburg mbH, realizează această înregistrare pentru dumneavoastră.

3.2. Serviciul de contribuții pentru ARD ZDF Deutschlandradio

Dacă dețineți un radio, un televizor și/sau un PC sau telefon mobil cu conexiune la internet, **trebuie** să vă înregistrați la Serviciul de contribuții și să plătiți taxe. Dacă beneficiați de prestații de la Centrul de ocupare a forței de muncă, de la Biroul de asistență socială și pentru locuințe (asigurare de bază, ajutor social conform Legii germane privind prestațiile pentru solicitanții de azil (AsylbLG), prestații conform Legii federale germane privind încurajarea educației și formării (BAföG), prestații conform Codului social german, volumul III (SGB III), BAB (bursă pentru calificare profesională), nu se percep taxe, dar aveți totuși obligația de a vă înregistra la Oficiul de contribuții. Cererile de înregistrare pot fi solicitate în birourile de evidență a populației. Scutirea de taxe este însoțită de decizia de aprobare emisă de către Centrul de ocupare a forței de muncă sau de către Biroul de asistență socială și pentru locuințe.

Pentru mai multe informații, accesați www.rundfunkbeitrag.de

3.3. Internet și televiziune

Pentru conexiunea de televiziune și internet încheiați un contract separat, supus costurilor, cu furnizorul respectiv. Contractul presupune costuri pe care trebuie să le suportați de unul singur. Dacă doriți să reziliați contractul, trebuie respectat un preaviz de reziliere.

3.4. Asigurarea gospodăriei/Asigurarea obligatorie de răspundere civilă

Asigurarea gospodăriei este importantă, deoarece este protejat inventarul locuinței, așadar echipamentele din dotare, bunurile de consum și obiectele de uz casnic din gospodărie. Astfel sunteți protejat prin asigurare pentru daune cauzate de incendiu, apă din conducte, furtuni, grindină, spargerii prin efracție, jaf și vandalism. Dacă survine o situație de daună și nu aveți protecție prin asigurare, trebuie să suportați costurile de unul singur!

De asemenea, trebuie neapărat să încheiați o asigurare de răspundere civilă obligatorie. Aceasta acoperă riscurile de răspundere civilă, în calitate de persoană fizică, ce rezultă din situații ale vieții cotidiene.

De ținut cont: **cine provoacă o daună răspunde integral în acest sens!**

Important!

Dacă încheiați o asigurare, țineți cont de faptul că asigurările au perioadă de valabilitate și preaviz de reziliere.

4. Probleme cu locuința

Dacă apar probleme în locuință sau pe coridor sau dacă apar deficiențe sau daune, vă rugăm să vă adresați locatorului și să îl rugați să vă acorde ajutor și sprijin.

Datele de contact ale locatorului sunt specificate în documentele aferente contractului de închiriere. De regulă, pentru probleme deosebite, ca de ex. spargerea țevilor de apă, trebuie anunțat locatorul/serviciul de urgențe. Pentru astfel de situații de urgență, la multe case sunt afișate la intrare numere de telefon corespunzătoare.



5. Modificări constructive, lucrări de montaj și reconstrucție a locuinței

Dacă doriți să realizați modificări constructive în locuință, cum ar fi lucrări de montaj sau reconstrucție (de ex. montarea de parchet laminat sau plăci ceramice...), trebuie să comunicați acest lucru locatorului, în prealabil, și să obțineți acordul acestuia. Pentru aceste lucrări există condiții legate de calitatea acestora, ce trebuie respectate. De asemenea, se stabilesc convenții pentru a reglementa dacă și ce fel de măsuri trebuie anulate atunci când vă mutați din locuință.

6. Mutare

Vă rugăm să țineți cont de **preavizul de reziliere** pentru locuință, **care este, de regulă, de trei luni**, precum și de preavizul furnizorilor de energie electrică, telefonie, televiziune și internet. Preavizul este specificat în fiecare contract în parte.

Dacă beneficiați de prestații pentru întreținere din partea Centrului de ocupare a forței de muncă sau a Biroului de asistență socială și pentru locuințe, trebuie să **prezentați oferta de închiriere autorității respective, înainte de încheierea contractului**, pentru a se putea verifica dacă aceasta este adecvată. Apoi puteți solicita suportarea costurilor pentru chirie și mutare, precum și o plată suplimentară pentru dotarea inițială a locuinței.

Dacă nu aveți încă un permis de ședere permanentă, respectiv o **PERMISIUNE EXCEPȚIONALĂ DE A RĂMÂNE PE TERITORIU sau permis de ședere temporară**, este necesar consimțământul scris al autorității pentru străini și al Biroului de asistență socială și pentru locuințe, privind mutarea. Consimțământul se acordă la cerere.

Atenție:

dacă ați încheiat un contract de închiriere fără consimțământ este posibil să fie refuzată suportarea costurilor pentru mutare și chirie.

7. Regulamentul de ordine interioară

Vă rugăm să respectați regulamentul de ordine interioară. În Germania se pune extrem de mult accentul pe respectarea unor anumite reguli de conviețuire între dumneavoastră și vecinii dumneavoastră.

Împreună cu contractul de închiriere veți primi un regulament de ordine interioară, în care sunt consemnate reguli diverse.

a) Evitați producerea de zgomot!



- Volumul televizorului și al radioului trebuie reglat în orice moment doar la nivelul camerei.



- Sunt interzise lucrările care produc zgomot în locuință (de ex. aspiratorul, folosirea ciocanului sau cântatul la instrumente muzicale) în timpul intervalelor zilnice de odihnă, de la ora 13:00 până la ora 15:00 și de la ora 22:00 până la ora 7:00.
- În zilele de duminică și de sărbătoare este interzisă realizarea de lucrări care produs zgomot.
- Pentru sărbători sau petreceri cu mai mulți vizitatori, ce durează dincolo de ora 22:00, trebuie informați în prealabil ceilalți locatari și trebuie solicitat acordul acestora.

b) Păstrați ordinea și curățenia!

Fiecare chiriaș are obligația de a păstra în stare curată coridorul, pivnița și, după caz, mansarda, garajul și locurile de parcare.

În unele spații locale, curățenia este efectuată de către o firmă. Costurile în acest sens sunt incluse în costurile de exploatare și sunt repartizate pe fiecare chiriaș al imobilului.

Dacă chiriașii sunt responsabili de curățenie în imobil, există un plan de curățenie stabilit de către locator, în privința căruia trebuie să vă informați.

În Germania, **reciclarea** joacă un rol extrem de important. Aceasta protejează mediul înconjurător și reduce costurile cu eliminarea deșeurilor.

Eliminarea deșeurilor menajere:

Deșeurile menajere trebuie golite integral în pubelele destinate, pe categorii. Atenție la separarea deșeurilor:



- pubele **neagră** pentru reziduuri
- pubele **galbenă** pentru plastic și ambalaje
- pubele **maro** pentru deșeuri bio
- pubele **albastră** pentru hârtie și carton

Capacele containerelor de gunoi trebuie închise întotdeauna, pentru a evita răspândirea mirosurilor.

Nu înfundați conducta de apă reziduală sau toaleta!



Atenție:

resturile de mâncare, materialele textile și articolele de igienă nu au ce căuta în toaletă!

Eliminarea deșeurilor voluminoase:

Pentru eliminarea pieselor de mobilier defecte sau care nu mai sunt folosite trebuie depusă o cerere separată la operatorul local de gestionare a deșeurilor din Magdeburg.

Pentru locuința dumneavoastră puteți solicita gratuit ridicarea de deșeuri voluminoase de până la 2 m³ de două ori pe an sau de până la 4 m³, o dată pe an. Calculați un interval de circa 4 săptămâni de la depunerea cererii până la ridicarea deșeurilor voluminoase.

Amplasarea mobilei pe stradă este permisă numai la data ridicării!

Cererile sunt disponibile pe:

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

c) Păstrați siguranța!



- Nu amplasați nimic pe casa scării, pentru a păstra libere căile de evacuare și de salvare. În caz contrar, în situație de urgență (de ex. incendiu) puneți în pericol propria viață și viața celorlalți locatari.



- În general, ușile casei trebuie păstrate închise, pentru a nu facilita accesul persoanelor neautorizate.



- Pentru a preveni pericolul de incendiu, sunt interzise grătarele pe balcon și în curte.



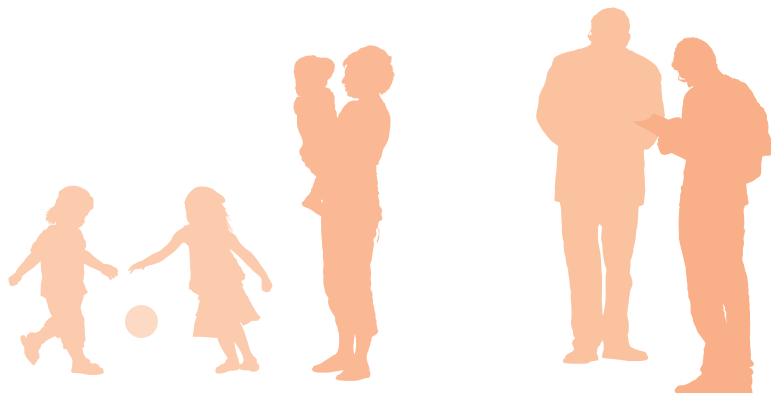
- Fumatul este interzis în spațiile comune, ca de ex. casa scârilor, pivniță, mansardă etc.

d) Antene radio și TV

Dacă doriți să recepționați prin satelit posturi de televiziune din țara dumneavoastră natală, pentru montarea unei antene de satelit pe casă aveți nevoie de acordul scris al locatorului. Acordul locatorului poate implica anumite condiții legate de locul și maniera de amplasare a receptorului de satelit.

e) Deținerea animalelor

Deținerea animalelor de casă (precum câini, pisici sau animale exotice) este permisă numai cu acordul locatorului.



8. Costuri cu energia

Vă recomandăm să consumați energie în mod rațional, pentru a reduce costurile și pentru a proteja mediul înconjurător. Consumul de energie electrică, apă și căldură este suportat din bugetul dumneavoastră.

a) Încălzire și ventilare



- Ventilați locuința de mai multe ori pe zi! În acest sens, ferestrele trebuie deschise complet și în tot acest timp încălzirea trebuie setată pe modul de protecție antiîngheț (steluță). Evitați ferestrele rabatate permanent, deoarece se poate forma mucegai.
- Fiecare cameră din locuință trebuie încălzită uniform. Se recomandă ca temperatura camerei să nu scadă niciodată sub 16 grade Celsius nici în camerele pe care nu le utilizați în mod frecvent. Puteți economisi energie numai prin repartizarea uniformă a căldurii în locuință.

b) Apă

- Dușul economisește mai multă apă decât îmbăierea.
- Când vă spălați pe dinți sau vă bărbieriiți, nu lăsați apa să curgă tot timpul.
- Spălatul vaselor sub jet de apă continuu cauzează costuri ridicate. Umpleți chiuveta cu apă și spălați vasele înăuntru. Evitați decongelarea sau răcirea produselor alimentare sub jet de apă continuu.

c) Curent electric

- Lăsați lumina pornită numai în camerele în care stați.
- Recomandăm utilizarea de becuri economice.
- Opriți complet aparatele (ca de ex. televizor, radio, computer, sistem HiFi, ...) (nu le lăsați în modul stand-by), dacă nu sunt utilizate. În acest sens sunt extrem de indicate prizele multiple decuplabile sau prizele cu telecomandă.
- Există diferite metode de măsurare pentru a afla cât de multă energie consumați. Dacă veți consuma mai multă energie decât ați calculat în avans, trebuie să plătiți din urmă. **Plata din urmă** pentru costurile de exploatare disproporțional de ridicate este suportată de dumneavoastră, chiar dacă beneficiați de prestații de la Centrul de ocupare a forței de muncă sau de la Biroul de asistență socială și pentru locuințe.

Explicațiile noțiunilor utilizate:

Calcularea costurilor de exploatare

Costurile de exploatare sunt costuri curente (de ex. pentru apă, încălzire, curățenia imobilului și a străzii, asigurarea clădirii, impozite și altele), ce revin proprietarului casei sau al terenului. În contractul de închiriere este stabilit că aceste costuri sunt suportate de către chiriaș, lunar, ca parte a chiriei. După un an se calculează care sunt costurile de exploatare generate de către chiriaș. Rezultatul este reprezentat în calculul costurilor de exploatare. Dacă chiriașul a consumat mai mult decât a plătit, trebuie să plătească din urmă. Creditul se restituie.

Asigurări

Asiguratul plătește regulat către compania de asigurări o anumită sumă de bani. Astfel, compania de asigurări garantează reglementarea pretențiilor în caz de daună.

Exemple: - asigurarea privată de răspundere civilă obligatorie, asigurarea gospodăriei

Părți sociale în cadrul cooperativei

Cooperativa este o formă juridică specială. Pentru a deveni membru într-o cooperativă trebuie achiziționată o parte socială. În funcție de mărimea locuinței, trebuie achiziționate mai multe părți sociale.

Garanție

Prin garanție se înțelege asigurarea chiriei, pe care locatorul o poate accesa dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile ce rezultă din raportul de închiriere sau obligațiile de compensare a daunelor. De regulă, garanția trebuie plătită la început, înainte de predarea cheii.

Contract de închiriere

În Germania, contractul de închiriere este un contract reciproc supus legii obligațiilor în vederea cedării temporare a utilizării contra unei sume de bani, prin care o parte (locatorul) se obligă să acorde celeilalte părți (chiriașul) utilizarea obiectului închiriat, în timp ce contraprestația chiriașului constă în plata chiriei stabilite.

Procesul-verbal de predare-primire

Procesul-verbal de predare-primire a locuinței este documentul scris privind starea imobilului închiriat la predarea către chiriaș când acesta se mută în locuință, respectiv către locator când acesta se mută din locuință. Acesta are rolul de a consemna eventualele daune cauzate de chiriaș, respectiv deficiențele existente în locuință la mutarea în sau din locuință. Beneficiul procesului-verbal de predare-primire a locuinței constă în posibilitatea de a preveni eventuale neconcordanțe în privința stării imobilului închiriat la predare.

Indexul contorului

Pentru a înregistra consumul de curent, apă, căldură etc. trebuie citite indexurile contoarelor respective. De regulă, acestea se află în pivnița casei sau (în cazul apei, în baie).

Confirmarea deținătorului locuinței închiriate

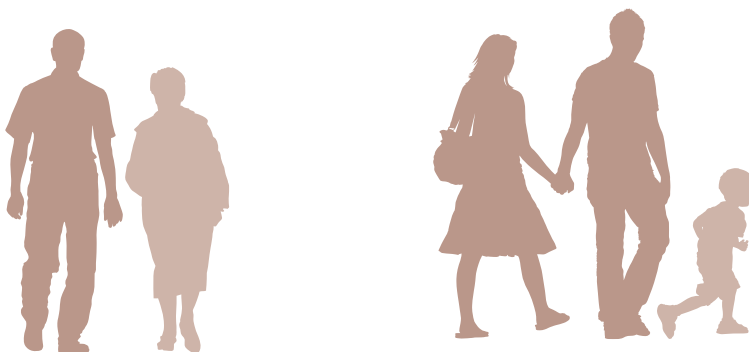
Confirmarea deținătorului locuinței închiriate este un document necesar pentru înregistrarea la Biroul de înregistrare a domiciliului, care se înmânează de către locator la încheierea contractului de închiriere.

ARD ZDF Deutschlandradio

Aceasta este o corporație de radiodifuziune de drept public, ce solicită de la cetățeni o contribuție stabilită pentru fiecare gospodărie.

Preaviz de reziliere

Este considerat preaviz de reziliere intervalul de timp dintre reziliere și sfârșitul raportului contractual, obținut ca urmare a rezilierii.



Ediția nr. 2 / Septembrie 2018 © Toate drepturile rezervate

Dieses Projekt wird gefördert vom Ministerium für Inneres und Sport Sachsen-Anhalt.

material editat de:

Capitala regională Magdeburg | Biroul de asistență socială și pentru locuințe | Dep. Migrație
Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V. | Centrul intercultural pentru consiliere și întâlniri
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Drept de autor/Drepturi conexe

Conținuturile publicate și informațiile furnizate sunt supuse legii germane privind dreptul de autor și drepturile conexe. Orice formă de multiplicare, editare, diseminare, stocare sau valorificare în afara limitelor dreptului de autor necesită consimțământul scris prealabil al deținătorului drepturilor respective. Copierea/Stocarea neautorizată a informațiilor furnizate este interzisă și sancționabilă.

Unde pot beneficia de ajutor? / Adrese importante:

Consiliere și informații:

Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V.
Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum
Karl-Schmidt-Str. 5c
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 40805 14 oder 0391 40805 15

Verbraucherzentrale Magdeburg
Breiter Weg 32
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 54399 79

Mieterverein Magdeburg
Otto-v.-Guericke-Str. 6
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 56191 55 oder 0391 541 01 09
E-Mail: info@mvm.de

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

Centre de consiliere a datornicilor pentru datorii la chirie sau datorii la nivelul costurilor cu energia:

Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg
Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel. 0391 5403408

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Wienerstr. 2
39108 Magdeburg
Tel.: 0391 62933 73

Internationaler Bund e.V. Magdeburg
Walther-Rathenau-Str. 30
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 7391089

AWO Kreisverband Magdeburg e.V.
Thiemstr. 12
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 4068031

Cereri de preluare a costurilor de mutare și închiriere

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

Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg
Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel.: 0391 5403408

Mobilă și servicii gospodărești

AQB gGmbH
Morgenstr. 10
39124 Magdeburg
Tel.: 0391 727260

GISE
Schönebecker Str. 56
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 4095107

Locuințe

WOBAU – Wohnungsbörse
Breiter Weg 117 a
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 6104444

Wohnungsbaugenossenschaft
Otto von Guericke eG
Scharnhorstring 8/9
39130 Magdeburg
Tel.: 0391 7261200

Wohnungsbaugenossenschaft
Magdeburg-Stadtfeld eG
Peter-Paul-Str. 32
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 5684910

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG
Magdeburg
Letzlinger Str. 5
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 5698444

Pentru mai multe informații, accesați pagina web cu ghidul îndrumător pentru migranți, disponibil la adresa: www.willkommen-in-magdeburg.de