

Rehber

Göçmen Kökenli Kiracılar için



türkisch

Sayın Bayanlar ve Baylar,

Almanya 'da kiracılar için herkesin uyması gereken çeşitli davranış şekilleri ve kuralları vardır. Bu kira rehberinde topluca bir bakış elde edebilmemiz için bilgiler verilip, açıklamalar yapılmaktadır.

Bu konu hakkında yardım ve destek aradığınız durumlar için, rehberin son sayfasında ilgili kişiler yahut danışma merkezlerinin adresleri belirtilmiş olan bir tabloyu bulabilirsiniz.

1. Kira sözleşmesi ve teslim etme protokolü

Bunlarla kira ilişkisi kapsamında haklar ve yükümlülükler belirlendiği için kira sözleşmesi ve teslim etme protokolü önemli belgelerdir. Teslim etme protokolünde diğerleri yanı sıra konutun vaziyetini ve elektrik, soğuk/sıcak su ve kaloriferlerin sayaç değerleri kaydedilir. Bu tespitler sonradan yapılan yan giderler faturası için önemlidir.

Bu teslim etme protokolü konut size teslim edilirken kiraya veren kişi tarafından verilir. Bu teslim etme protokolünün doğruluğunu dikkatlice inceleyiniz!

Her an haklarınızı ve yükümlülüklerinizi inceleyebilmek için lütfen teslim etme protokolünü ve kira sözleşmesini iyi muhafaza ediniz!

Kooperatif payı veya depozitolu bir konut kiralamak istediğinizde, kira sözleşmesinin yapılması için belirlenmiş ödemelerin yapılması şarttır. Sosyal ve Konut Dairesi veya Jobcenter gibi kurumlardan sosyal yardım aldığınız takdirde, ilgili makama kooperatif payının veya depozitonun karşılanması için dilekçe verebilirsiniz.

Bu yardım kredi şeklinde yapılabilir, yani bu meblağın sonradan size veren makama geri ödenmesi gerekir.



2. Yeni ikametın kaydı yahut adres değişliği

Lütfen her taşındığınızda ve her türlü adres değişikliği olduğunda bunları çeşitli makamlara bildirmekle yükümlü olduğunuza dikkat ediniz. Bu şekilde size ulaşabilmek ve önemli evrakların yeni konutunuza ulaşması temin edilmektedir.

2 hafta içerisinde Nüfus İdaresi'ne [Einwohnermeldeamt] veya Vatandaş Ofisine [Bürgerbüro] kayıt yaptırmazsanız, Federal Kayıt Kanunu [Bundesmeldegesetz] 19 maddesi uyarınca bir para cezasını göze almanız gerekecektir.

Ev sahibi size ikamet dairesine vermeniz gereken bir konut kiralama belgesi [**Wohnungsgeberbescheinigung**] verecektir. Vatandaş ofisinden randevuyu www.magdeburg.de sayfası üzerinden alabilirsiniz

2.1. Taşındığınızı resmi dairelere bildirme

Varsa yardım aldığınız ve diğer resmi daireleri bilgilendirmeniz gerekmektedir. Bunlar arasında örn.:

- Kimlik belgeniz yahut araç ruhsatınızdaki adresin değiştirilmesi için Vatandaşlık Ofisleri [Bürgerbüros]
- Sosyal ve Konut Dairesi [Sozial- und Wohnungsamt]
- Gençlik Dairesi [Jugendamt]
- İşsizlik Merkezi [Jobcenter]
- Vergi Dairesi'dir [Finanzamt]

2.2. Taşındığınızı diğer kurumlara bildirme

İř veya özel iliřkide bulunduğunuz herkese yeni adresinizi bildirmeniz uygundur. Bu durum özellikle:

- Banka (Sparkasse, Postbank, Volksbank vb.). Yeni evinizin yakınlarında başka bir banka şubesi varsa, banka hesabınızı bu banka şubesine sevk edilmesine başvurmanız mümkündür.
- Çocuklarınızın yuva ve okulları
- İşvereniniz
- avukatınız
- sözleşmelere dayalı olarak ödeme yükümlülüğünüz bulunan şirket ve kurumlar
- dernekler vs.
- sağlık sigortası, mali sorumluluk sigortası, araç sigortası gibi sigortalar için geçerlidir.

2.3. Diğer abonelik sözleşmelerinde taşındığınızı bildirme

Evinizde telefon veya internet abonelik sözleşmeleriniz varsa ilgili işletmeciye yeni adresinizi bildirmelisiniz.

2.4. Posta teşkilatına mektuplarınızın yeni adres iletilmesi başvurusu [Nachsendeauftrag]

Alman Posta Teşkilatı [Deutsche Post] her şubesinde veya online olarak mektuplarınızın yeni adrese iletilmesi için başvuruda bulunabilirsiniz. Böylece henüz yeni adresinize sahip olmayanlar tarafından gönderilen mektuplarınızın otomatikman Alman Posta Teşkilatı tarafından size iletilecektir. Mektuplarınızın yeni adrese gönderme başvurusu ücretsiz **değildir**.

Altı aylık süre için yeni adrese iletme başvurusunun masrafı 19,90 €, on iki aylık süre için 26,90 € tutarındadır.

Buradan mektuplarınızın iletilmesi için online başvuruya ulaşabilirsiniz:

www.nachsenden.info

3. Kayıt yaptırma

3.1. Elektrik şebekesi

Bir elektrik işletmecisine kayıt olunuz. Kayıt yaptırabilmek için kiraya veren tarafından teslim etme protokolünde kayıt edilmiş olan sayaç değerleri gerekmektedir. Örn. WOBau Magdeburg mbH şirketi gibi bazı kiraya verenler bu kayıtları sizin yerinize yapmaktadırlar.

3.2. ARD, ZDF, Deutschlandradio Televizyon ve Radyo Primi

Bir radyo, televizyon ve/veya internete uygun bilgisayar veya cep telefonunu sahipseniz prim servisine kayıt yapıp prim ödemeye mecbursunuz. Jobcenter veya Sosyal ve Konut Dairesi'nden yardım (temel güvenlik, Mülteciler Yardım Yasası), Bafög öğrenci bursu, Sosyal Kanun III yardımı, BAB (Meslek Eğitimi Yardımı) alıyorsanız sizden prim alınmaz, ancak yine de prim servisine kayıt yaptırmanız gerekmektedir. Kayıt dilekçelerini Vatandaş Ofislerinden alabilirsiniz. Prim muafiyeti belgesi size Jobcenter veya Sosyal ve Konut Dairesi'nden karar bildirisiyle beraber verilir

Daha fazla bilgiye ulaşmak için: www.rundfunkbeitrag.de

3.3. İnternet ve Televizyon

Televizyon ve internet için söz konusu işletmeciyle ayrıca ve ücretli abonelik sözleşmesi yapmanız gerekmektedir. Böyle bir sözleşmeden kendinizin ödemesi gereken masraflar kaynaklanmaktadır. Sözleşmeyi feshetmek istediğinizde bir ihbar süresine uymanız gerektiğine dikkat etmelisiniz.

3.4. Ev Eşyası/Mali Sorumluluk Sigortası

Ev envanterinin, yani donatım, kullanım ve tüketim eşyalarının korunmasından dolayı bir ev eşyası sigortası önemlidir. Böylece yangın, musluk suyu, kasırga, dolu, konuttan hırsızlık, soygun ve vandalizmden kaynaklanan hasarlar için sigorta güvencesi bulunur. Sigortanız yoksa bir hasar oluştuğunda masrafları kendiniz karşılamamız gerekir! Şahsi bir mali sorumluluk sigortası yaptırmanız da illaki tavsiye edilir. Bununla özel şahıs olarak günlük hayattan kaynaklanan mali sorumluluk durumlarında korunmuş olursunuz.

Çünkü dikkat etmeniz husus şöyledir: Kim bir hasara sebebiyet verirse bunun tamamından sorumlu tutulur!

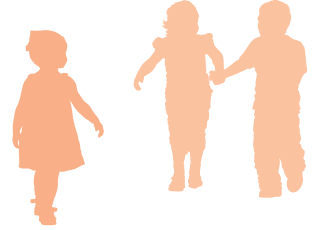
Önemli!

Sigorta yaptırdığınızda, sigortaların yürürlük süreleri ve fesih ihbar süreleri bulunduğunu unutmayınız.

4. Ev ile sorunlar

Dairenizin içinde veya bina koridorunda ortaya çıkan sorunlarda, kusur veya hasar olsun, kiraya verene müracaat edip ondan yardım ve destek isteyiniz.

Kiraya verenin iletişim bilgileri kira sözleşmesi evraklarınızda bulunmaktadır. Örn. su borusu patlaması gibi olağanüstü durumlarda genellikle kiraya veren / acil servis bilgilendirmelidir. Birçok binanın girişinde böyle acil durumlarda gerekli olan telefon numaraları belirtilmiştir.



5. Yapısal değişiklikler, dairenizde döşeme ve tadilat

Dairenizde döşeme ve tadilat gibi yapısal değişiklikler yapmak istediğinizde (örn. lamiyat veya fayans döşeme gibi) bunu önceden kiraya verene bildirip onun onayını almanız gerekmektedir. Yapılan işlerde bunların kalitesi hakkında dikkat edilmesi gereken yükümlülükler vardır. Bunun yanı sıra evden çıktığınızda yapılan hangi işlerin tekrar eski haline getirmeniz gerektiği hakkında da anlaşmaya varılır.

6. Evden taşınma

Lütfen evden çıkmak istediğinizde kira sözleşmesi için **genellikle üç ay olan** ve elektrik, telefon, televizyon ve internet abonelikleri için de **fesih ihbar süresi** bulunduğuna dikkat ediniz. İhbar süreleri ilgili sözleşmelerde belirtilmektedir.

Jobcenter veya Sosyal ve Konut Dairesi'nden geçim yardımı almaktaysanız **kira sözleşmesini yapmadan önce kira teklifini** uygun olup olmadığı incelenmesi için **ilgili daireye sunmanız gerekmektedir**. Ancak bundan sonra kira, taşınma ve ilk döşeme için masrafların karşılanmasına başvuruda bulunabilirsiniz.

Henüz kalıcı bir oturma iznine sahip değilseniz veya mütasama belgesine veya ikamet müsaadesine [**DULDUNG oder Aufenthaltsgestattung**] sahipseniz, eve taşınmanız için Yabancılar Dairesi'nin ve Sosyal ve Konut Dairesi'nin yazılı bir onayı gerekmektedir. Böyle bir onay dilekçe üzerine verilmektedir.

Dikkat:

Böyle bir onay olmadan bir kira sözleşmesi yaparsanız, taşınma ve kira masraflarının karşılanması reddedilebilir.

7. Ev İdaresi

Lütfen ev idaresine uyunuz. Komşularla beraber yaşadığınız ortamda belirli kurallara uyulmasına Almanya'da çok dikkat edilir.

Kira sözleşmesinin yanında size içinde çeşitli kuralların belirlenmiş olan bir ev idaresi de verilir.

a) Gürültü yapmayın!



- Televizyon ve radyo devamlı sadece odada duyulacak sese ayarlanmalıdır.



- Günlük istirahat süresi olan saat 13.00 ile 15.00 arası ve saat 22.00 ile 7.00 arası evde (örn. elektrikli süpürge kullanma, çekiçle çakma veya müzik yapma gibi) gürültülü işler yapılmamalıdır.
- Pazar ve bayram günlerinde gürültülü işler yapılmamalıdır.
- Saat 22.00'den uzun sürecek olan eğlence ve toplanmalarda diğer sakinlerin önceden haberdar edilip onların onayları alınması gereklidir.

b) Etrafınızı düzgün ve temiz tutunuz!

Tüm kiracılar ev koridorunun, bodrumun ve varsa çatı altının, garaj ve park yerlerinin temiz tutulmasına dikkat etmelidirler.

Bazı apartmanlarda temizlik işleri harici şirketlere yaptırılmaktadır. Bunların masrafı ek giderler hesaplamasıyla tüm bina sakinleri arasında paylaşılır.

Apartmandaki temizlikten kiracıların sorumlu olduğu hallerde kiraya veren tarafından belirlenmiş ve hakkında bilgi edinmeniz gereken bir temizlik yapma planı vardır.

Almanya'da **geri dönüşüm** büyük önem taşımaktadır. Bu davranış çevreyi korur ve çöp arıtım masraflarını azaltır.

Ev çöpünü atma:

Ev çöpleri tamamıyla bunlar için öngörülmüş olan çöp bidonlarına atılmalıdır. Atarken çöplerin ayrılmasına dikkat edilmelidir:



- **siyah** bidon artık çöpler için
- **sarı** bidon plastik ve ambalajlar için
- **kahverengi** bidon organik çöp için
- **mavi** bidon karton ve kağıt için

Kokulardan rahatsızlanmayı önlemek için çöp konteynerlerinin kapakları devamlı kapalı tutulmalıdır.

Atık su borularının ve tuvaletlerin tıkanmamasına önemle dikkat ediniz!



Dikkat:

Yiyecek atıkları, tekstil ve sıhhi malzemeler tuvalete dökülmemelidir!

Bloke çöp atma:

Arızalı veya ihtiyaç duymadığınız mobilyalarınız atılması için Magdeburg belediyesinin çöp arıtma işletmesine ayrıca bir başvuruda bulunmanız gerekir.

Evinizdeki bloke çöpleri yılda iki sefer 2 m³ kadar miktarda veya yılda bir seferliğine 4 m³ kadar miktarda ücretsiz olarak toplatılabilirsiniz. Başvurunuz ile bloke çöplerin toplanmasına kadar 4 haftalık bir sürenin geçebileceğini hesaba katmanız gerekir.

Eşyaları ancak toplama gününde sokağa çıkarmaya müsaade edilir.!

Başvuru dilekçesi için bkz.:

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

c) Güvenlik tedbirleri alınız!



- İmdat çıkışlarını ve kurtarma yollarını açık tutmak için merdiven boşluklarına hiçbir şey bırakmayınız. Yoksa (örn. yangın gibi) acil durumlarda kendi ve diğer bina sakinlerinin hayatını tehlikeye sokarsınız.



- Girmeye müsaadesi olmayanların içeri girmemeleri için dış kapılar devamlı kapalı tutulmalıdır.



- Yangın tehlikesini önlemek için balkon ve avluda mangal yakmak yasaktır.



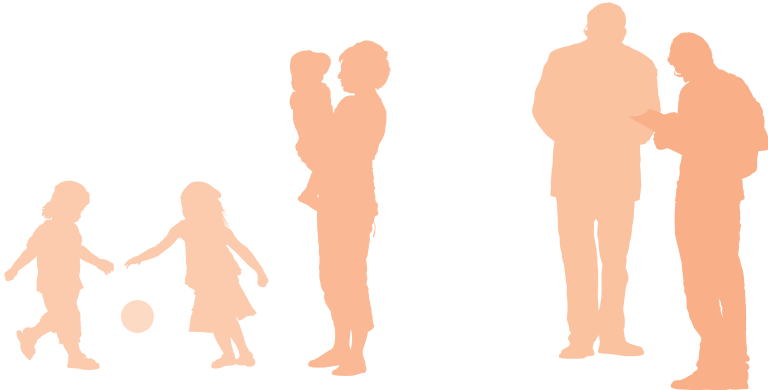
- Merdiven boşluğu, bodrum katı, çatı altı vs. gibi toplu alanlarda sigara içmesine müsaade edilmez.

d) Radyo ve televizyon antenleri

Memleketinizin televizyon kanallarını uydu aracılığıyla izlemek istediğinizde binaya çanak anteni takabilmek için kiraya verenin yazılı müsaadesi gerekmektedir. Kiraya verenin müsaadesi çanak anteni nereye ve hangi şekilde takabileceğinize dair şartlara bağlı olabilir.

e) Hayvan besleme

Evde (köpek, kedi, egzotik hayvanlar gibi) evcil hayvanlar ancak kiraya verenin müsaadesiyle beslenebilirler.



8. Enerji masrafları

Masraflardan tasarruf etme ve çevreyi korumak için enerji sarfında çok tasarruflu olmanız gerekir. Elektrik, su ve ısıtma için kendi sarfınıza göre masrafları karşılamamız gerekmektedir.

a) Isıtma ve Havalandırma



- Lütfen evi günde birkaç sefer havalandırın! Havalandırma için pencereleri tamamen açınız ve bu esnada kaloriferi donmadan koruma ayarına (yıldız) ayarlayınız. Küf oluşabileceği için pencereleri devamlı olarak devrik şekilde açık tutmayınız.
- Evin tüm odaları düzenli bir şekilde ısıtılmalıdır. Fazla kullanmadığınız odalarda da oda içi 16 santigrad derecesi altına düşmemelidir. Ancak ısı ev içerisindeki dengeli şekilde dağılırsa enerji tasarruf edilebilir.

b) Su

- Duş almak banyo yapmaktan daha fazla su tasarruf eder.
- Dişleri fırçalarken veya tıraş olurken su sürekli açık bırakılmamalıdır.
- Açık musluk altında bulaşık yıkamak aşırı masrafa yol açar. Lavaboya su doldurup bulaşığınızı bu suda yıkayınız. Açık musluk altında yiyecekleri soğutmamaya veya buzlarını eritmemeye dikkat ediniz.

c) Elektrik

- Sadece kendi bulunduğunuz odaların ışıklarını açınız.
- Enerji tasarruf ampulleri kullanmanız tavsiye olur.
- Kullanmadığınız zamanlarda (örn. televizyon, radyo, bilgisayar, müzik seti, ...gibi) aletlerinizi lütfen tamamen kapatınız (bekleme modunda bırakmayınız. Bunun için şalterli veya uzaktan kumandalı telsiz prizleri kullanmak çok uygundur.
- Ne kadar enerji sarf ettiğinizi ölçmek için çeşitli ölçüm yöntemleri vardır. Önden hesaplandığından daha fazla enerji tüketirseniz sonradan ödeme yapmanız gerekecektir. Oransız yan giderler için yapılması gereken **ek ödemeleri** Jobcenter veya Sosyal ve Konut Dairesi'nden yardım alsanız dahi, kendiniz karşılamamız gerekecektir.

Kavramlar açıklaması:

Yan giderler faturası

Yan giderler (örn. su, kalorifer, bina temizliği, yol temizliği, bina sigortası, vergi vs. gibi) ev veya arsa sahibine fatura edilen cari masraflardır. Kira sözleşmesinde kiracının bu masrafları her ay kiranın bir kısmı olarak karşılması kararlaştırılmaktadır. Yıl sonunda kiracının hangi miktarda yan giderleri olduğu hesaplanır. Bu hesaplamanın neticesi yan giderler faturasıyla gösterilir. Kiracı ödemiş olduğundan fazla masraf yapmışsa ek bir ödemede bulunur. Alacağı olursa da kendisine iade edilir.

Sigorta

Sigortalı kişi düzenli bir şekilde belirlenmiş bir meblağı sigortaya öder. Bunun karşılığında sigorta şirketi zarar hallerinde talep edilen hakları karşılayacağını taahhüt eder.

Örnekler: Şahsi mali sorumluluk sigortası, ev eşyaları sigortası

Kooperatif hissesi

Kooperatifler özel bir işletme şekilleridir. Bir kooperatife üye olabilmek için kooperatif hisselerinin alınması gerekir. Konutun büyüklüğüne göre farklı sayıda kooperatif hisseleri almak gerekir.

Depozito

Depozito diye kiracının kira veya tazminat yükümlülüklerini yerine getirmediği takdirde kiraya verenin başvurabileceği bir kira güvencesi tanımlanmaktadır. Depozitonun genellikle anahtar tesliminden önce ödenmesi gerekir.

Kira sözleşmesi

Bir kira sözleşmesi Almanya'da borçlar hukukuna dayalı ve bir şeyi bir süre için para karşılığı kullanıma teslim etmeye yönelik karşılıklı bir sözleşmedir. Bununla bir taraf (kiraya veren) diğer tarafa (kiracı) kiralanan bir şey kullanabilmesini temin etmeye yükümlü kılınır ve diğer tarafta da kiracının buna karşılık yükümlülüğü, anlaşmaya varıldığı miktardaki kirayı ödemektir.

Teslim protokolü

Konut teslim protokolü kiralanan şeyin kiracı eve taşınırken teslim edildiği zamanki vaziyetini yahut kiracı evden çıkarken kiraya verene teslim ettiği zamanki vaziyetini gösteren yazılı bir tutanaaktır. Bunun amacı eve taşınır veya evden çıkarken kiracıdan kaynaklanan olası hasarları yahut mevcut kusurları tespit etmektir. Konut teslim protokolünün faydası, kiralanan şeyin teslim edildiği zamanki vaziyeti hakkındaki uyuşmazlıkları önlemektir.

Sayaç değerleri

Elektrik, su, ısıtma vs.'nin tüketimini ölçmek için sayaç değerlerinin okunması gerekir. Bu sayaçlar genelde binanın bodrum katında (veya örn. su sayaçları gibi banyoda) bulunurlar.

Konut kiralama belgesi [Wohnungsgeberbestätigung]

Konut kiralama belgesi Nüfus İdaresi'nde ikamet kaydı yaptırabilmeniz için gerekli bir belgedir ve kira sözleşmesi yapıldığında kiraya veren tarafından verilir.

ARD ZDF Deutschlandradio

Bunlar kamu radyo ve televizyon kurumudur ve her hane için belirli bir primi vatandaşlardan almaktadırlar.

Fesih ihbar süresi

Fesih ihbar süresi olarak fesih bildirildikten sonra bu fesihle sözleşmeden kaynaklanan ilişkinin sona ermesi arasında geçen süre tanımlanmaktadır.



2. Baskı /Eylül 2018 © Tüm haklar mahfuzdur!

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

Neşriyat:

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

Telif/Koruma Hakları

Yayımlanan içerikler ve verilen bilgiler Alman Telif ve Koruma Hukukuna tabidir. Telif hakları sahibi haricindeki her türlü çoğaltma, değiştirme, yayma, kaydetme ve her türlü yararlanma için önceden ilgili hak sahibinin yazılı izni gerekmektedir. Verilmiş olan bilgileri izinsiz olarak çoğaltma/kaydetme yasaktır ve cezalandırılır.

NERDE YARDIM BULABİLİRİM? / Önemli adresler:

Danışma ve bilgi edinme:

Magdeburg Piskoposluğu yardım derneği]
Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum
Karl-Schmidt-Str. 5c
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 40805 14 oder 0391 40805 15

Tüketici Merkezi

Breiter Weg 32
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 54399 79

Kiracılar Derneği

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

Magdeburg Belediyesi Vatandaş Ofisleri:

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

Kira veya enerji masrafları borçluları için danışma merkezleri:

Sosyal ve Konut Dairesi

Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel. 0391 5403408

Yardım kuruluşu

Wienerstr. 2
39108 Magdeburg
Tel.: 0391 62933 73

Yardım kuruluşu

Walther-Rathenau-Str. 30
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 7391089

Yardım kuruluşu

Thiemstr. 12
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 4068031

Taşınma ve kira masraflarının karşılanmasına dair dilekçeler için

İşsizlik Merkezi

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

Sosyal ve Konut Dairesi

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

Mobilya ve ev eşyaları hizmetleri

AQB gGmbH

Morgenstr. 10
39124 Magdeburg
Tel.: 0391 727260

GISE

Schönebecker Str. 56
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 4095107

Konut kiralama kuruluşları

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