



Stadt Köln



# Vodič za život u Kelnu

Informacije na jednostavnom jeziku





[www.ki-koeln.de/downloads/wegweiser-wohnen-in-koeln/](http://www.ki-koeln.de/downloads/wegweiser-wohnen-in-koeln/)

# Vodič za život u Kelnu

Informacije o stanovanju jednostavnim jezikom

# Sadržaj

## Predgovor 6

## 1. Potraga za stanom 8

1. Kako da nađem stan 10
2. Poseta stanu 12
3. Naknada za nameštaj od prethodnog  
zakupca 14
4. Ugovor o zakupu 16
5. U ugovoru o zakupu piše 18
6. Proverite ugovor o zakupu 22
7. Protokol primopredaje stana 24
8. Potvrda davaoca stana 25
9. Da li dobijate novac od kancelarije za  
socijalni rad ili centra za zapošljavanje? 26

## 2. Život u Kelnu 30

1. Kućni red 33
2. Troškovi 34
3. Prava i obaveze stanodavca 36
4. Prava i obaveze kao stanara 38
5. Posetioci i zakupci 39
6. Otpad 40

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>3. Iseljenje</b>                             | <b>42</b> |
| 1. Kako mogu da otkažem stan?                   | 44        |
| 2. Šta treba da radim nakon raskida?            | 49        |
| 3. Šta treba da radim nakon iseljenja?          | 50        |
| 4. Šta moram da uzmem u obzir prilikom predaje? | 53        |
| 5. Šta treba da uzmem u obzir prilikom selidbe? | 59        |
| 6. Šta moram da uzmem u obzir sa depozitom?     | 62        |
| <b>4. Vaša prava u slučaju diskriminacije</b>   | <b>64</b> |
| 1. Šta je diskriminacija i šta kaže zakon?      | 66        |
| 2. Šta učiniti u slučaju diskriminacije?        | 67        |
| <b>5. Pomoć</b>                                 | <b>68</b> |
| Pomoć na internetu                              | 70        |

# Predgovor

## Dobrodošli u Keln!



---

**Henriette Reker**

gradonačelnica grada Kelna

Dragi čitaocze,

srdačno vas pozdravljam u našem gradu.

Ova brošura je deo naše kulture dobrodošlice i namenjena je da vam pomogne da se snađete na tržištu nekretnina u Kelnu. U ovom vodiču ćete naći savete o životu, Informacije o traženju stana u Kelnu i o iseljavanju iz stana – i sve to na više jezika!

Brošura takođe sadrži informacije o temi diskriminacije sa pregledom gde možete dobiti informacije ili savete ako su vam potrebni.

---

**Želim svima koji su novi u Kelnu dobar početak!**



Henriette Reker  
gradonačelnica grada Kelna

**1.**



**Potruga za  
stanom**

# 1. Potraga za stanom

## 1. Kako da nađem stan

- Da biste pronašli stan možete:
  - pogledajte u novinama
  - pogledajte na internetu
  - ili zamolite druge ljude za pomoć.
- Čuvajte se prevaranata! Više informacija o traženju stana možete pronaći na internetu na adresi: <https://bit.ly/2Mqh2sn>
- Lakše je ako imate potvrdu za subvencionirano boravište. Skraćenica za ovo je: **WBS**.  
Ovaj dokument vam olakšava da dobijete jeftin stan.



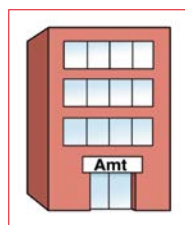
Za WBS se možete prijaviti u Službi za stanovanje.

Zahtev za izdavanje potvrde za subvencionirano boravište možete popuniti u kancelariji onlajn ili u papirnoj formi. Obrazac: <http://bitly.ws/AB9o>

Ako imate dovoljno novca za život, ali **nemate dovoljno novca** da u **potpunosti platite kiriju**, možete se prijaviti za subvenciju. **Subvencija** se zove **stambena naknada**.

Možete se prijaviti onlajn:  
<http://bitly.ws/Eg8E>.

- Ako dobijete novac od **kancelarije za socijalni rad** ili **centra za zapošljavanje**, onda morate prethodno da razgovarate sa nekom od službenika iz kancelarije. Ta osoba odlučuje da li će kancelarija plaćati kiriju umesto vas.



Takođe možete ići direktno u **stambenu zajednicu**. Pregled **stambenih zajednicama** u Kelnu može se naći na Internetu na: <http://bitly.ws/AB8S>

## 2. Poseta stanu

Ako ste našli oglas za stan, prvo pogledajte stan. Reč za to je: **Poseta stanu**



- Pre gledanja morate znati da li vas stanodavac razume. To znaci: Da li on ili ona govore jezik koji razumete. Pitajte unapred koje jezike stanodavac govori. Ili povedite nekoga ko može da vam prevede.

- Stanodavac želi da zna više o vama. Na primer: da li radite i **zarađujete**. Ili dobijate **socijalni novac**. Stanodavac želi da zna više o vama, da li imate dugove.

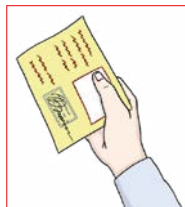


**Šufa izveštaj** daje informacije o tome.

- Šufa prikuplja mnogo informacija o ljudima. Svake godine možete dobiti Šufa izveštaj. Obično ne morate ništa da platite za ovo. Stanodavcu su često dovoljne i besplatne Šufa izveštaje. Najbolje je da razgovarate sa svojim stanodavcem.

Potražite pomoć ako nešto ne razumete.  
Ovde se možete prijaviti za besplatni  
Schufa izveštaj: <http://bitly.ws/AB99>

- Morate pokazati stanodavcu razne **dokumente**. Ponesite ove papire sa sobom:



- **Dokument za subvencioniranje stana** iz socijalne službe.

- Dokaz o vašim prihodima. Na primer platni list. Ovo je dokument koji prikazuje koliko zarađujete na svom poslu.



- Dokaz o socijalnim davanjima iz socijalne službe.

To znaci: Dokument gde stoji koliko novca dobijate od socijalne pomoći ili centra za zapošljavanje.

- Razgovarajte sa stanodavcem o svemu što vam je važno. Takođe recite stanodavcu ako imate pitanja ili nešto ne razumete.

- **Prvi utisak** je veoma važan. Pokažite svoju najbolju stranu! Obucite se dobro. Budite **tačni**.



### 3. Naknada za nameštaj od prethodnog zakupca

Ponekad vam prethodni stanar traži novac za stvari koje bi trebalo da ostanu u stanu. Na primer

- za kuhinju
- ili za nameštaj.



Ovo se zove: **Naknada**.

Ako platite naknadu, možete zadržati predmete.

#### **Važno:**

Razgovarajte sa prethodnim zakupcem o naknadi unapred.

Naknada mora biti **razumna**.

To znaci: Cena ne sme biti previsoka. Ne bi trebalo da **plaćate naknadu**, dok ne potpišete ugovor o zakupu.

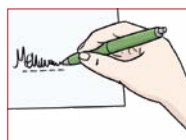


### **Savet:** Napravite **ugovor o prodaji**.

Napišite na papiru:

- Vaše i ime prethodnog stanara.
- Koje stvari kupujete.
- Kada kupujete stvari.
- Koliko novca plaćate za to.
- I da stvari kupujete tek kada se uselite u stan

**Potpisete** papir na kraju. Da biste to kasnije dokazali: Ja sam platio stvari. Mogu da zadržim stvari.



### **Važno:**

Ako dobijete novac od kancelarije za socijalni rad ili centra za zapošljavanje, možete ih pitati pre kupovine da li ćete dobiti naknadu za transfer u potpunosti ili delimično. Ako **nemate nameštaj**, možete se prijaviti za **početno opremanje**.



Više informacija o aplikaciji možete pronaći na strani 28. Više informacija u centru za zapošljavanje možete pronaći na internetu: <http://bitly.ws/AB9x>

## 4. Ugovor o zakupu

Pre nego što se uselite u stan ili kuću, morate potpisati **ugovor o zakupu**. Ovo je ugovor sa stanodavcem.

Molimo Vas da uvek napravite **pismeni ugovor o zakupu**. Tako da uvek možete da proverite šta ste dogovorili sa stanodavcem.

Uvek postoje **2 primerka** ugovora o zakupu:

- 1 ugovor je za vas.
- 1 ugovor je za stanodavca.

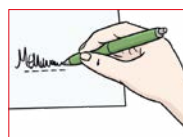
### **Važno:**

Morate **potpisati** ugovor o zakupu.

Za ovo morate zakazati termin sa stanodavcem. Ili će vam stanodavac poslati ugovor **poštom**.

### **Važno:**

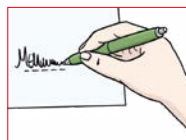
Preporučujemo **oba** partnera da potpišu. Stanodavac takođe mora potpisati. Ugovor o zakupu važi samo kada ga vi i stanodavac potpišete.





## Važno:

Pre nego što potpišete ugovor o zakupu, pažljivo ga pročitajte. Ne potpisujte ugovor o zakupu dok sve ne razumete. Ako malo razumete nemački, neko bi trebalo da vam prevede. Ako nešto ne razumete, tražite objašnjenje.



Može vam pomoći:

– udruženje stanara:

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

– ili Centar za potrošače:

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

Ako potpišete ugovor o zakupu, vi ste **zakupac**. To znaci: Možete se useliti u stan i tamo živeti.

Tada imate posebna **prava i obaveze**. To znaci: Postoje stvari koje **smete da radite** u stanu. i stvari koje **ne smete** da radite u stanu. Ove stvari su u **ugovoru o zakupu**.

## Važno:

O nekim stvarima stanodavac ne vodi računa. Stvari koje morate sami da uradite:

- **Prijavite se za struju**
- **gas**
- **internet**
- **naknade za emitovanje**
- **osigurajte svoje domaćinstvo i osiguranje od odgovornosti**



Da li je u ugovoru o zakupu navedeno da vam je potrebno osiguranje od odgovornosti? Ako dobijete novac od centra za zapošljavanje, centar za zapošljavanje obično pokriva troškove.

## 5. U ugovoru o zakupu piše:

- **Koji stan iznajmljujete.**

I koje **sobe** stanu pripadaju. Na primer:

Stan na 1. spratu desno. uključuje:

3 sobe, kuhinja, hodnik, kupatilo i podrum.



- Kad možete da se uselite u stan. Ovo se zove: **Početak zakupnog odnosa.**

– **Koliko stan mesečno košta.**

Zakupnina se sastoji od:

**1. Osnovna kirija** Osnovna kirija je: kirija bez dodatnih troškova.



**2. Dodatni troškovi**

To su dodatni troškovi za

- vodu
- otpad
- čišćenje ulica
- hausmajstor
- i druge stvari koje treba da platite kao što su

troškovi grejanja sa centralnim grejanjem. „**Osnovna kirija**“ sa „**Operativni troškovi hladni**“ je kako to zovu „**Bruto hladna kirija**“. „**Osnovna kirija**“ sa „**operativnim hladni troškovima**“ i svi drugi troškovi (kao što su troškovi grejanja) koji se plaćaju stanodavcu nazivaju se „**bruto topla kirija**“.

Neki troškovi se naplaćuju jednom godišnje. Na primer: troškovi grejanja. Troškovi zavise od vaše potrošnje. Najbolje se pokazuju na poslednju fakturu. Tamo stoji koliko je koštalo grejanje prošle godine.

- Kada iznajmljujete stan, obično morate da uplatite **depozit**.
- Depozit je novac od zakupca. Novac je **obezbeđenje** za stanodavca. Stanodavac novcem plaća **štete** na stanu.  
Na primer:
  - Ako razbijete nešto u stanu.
  - Ako stanodavac mora da popravi stan.

**Važno:**

Ne morate da uplatite depozit dok ne **potpišete ugovor o zakupu** i depozit ne sme biti veći od 3 mesečne osnovne kirije.



Ako je stan uredan, depozit će vam se vratiti nakon iseljenja.

Više informacija je dostupno na strani 62. Više informacija o depozitu možete pronaći na Internetu:  
<http://bit.ly/2LII66n>

– **Koja prava i obaveze imate.**

To znaci: Šta smete da radite u stanu. I šta mora da radite u stanu.

Na primer:

- Koliko morate da platite za stan.
- Da li smete da imate životinje u stanu.
- Morate li farbat stan?

– **Koja prava i obaveze ima stanodavac.**

Na primer: Koje poslove stanodavac još treba da uradi pre nego što stan bude spreman i možete se useliti.



Ovo se zove: Otklanjanje nedostataka.

To znaci: Stanodavac još mora da popravi nešto u stanu.

**Važno:**

Vlasnik mora da zapiše sve **nedostatke**.  
Stanodavac mora da **otkloni sve nedostatke pre nego što se uselite.**



## 6. Proverite ugovor o zakupu:

### – Koliko dugo važi ugovor o zakupu?

Ugovor o zakupu je uglavnom **neograničen**.

**neograničen znači:** Ugovor važi sve dok vi ili stanodavac ne raskinete ugovor.

Samo ponekad ugovor o zakupu može biti **ograničen**. **ograničen znači:** Ugovor važi samo na određeno vreme.



Budite sigurni da:

Da li treba da se dogovori **odricanje od raskida**? Više informacija je dostupno na strani 46 (Poglavlje o odricanju od raskida).

- Hoće li se povećati kirija? Ponekad stanodavac nakon određenog vremenskog perioda povećava kiriju.



Postoje **3 vrste povećanja stanarine:**

### 1. Uzastopna kirija

To znaci: U početku plaćate **nizu kiriju**. Kasnije ćete morati da platite **više**.

## 2. Modernizacija

Ponekad se kirija povećava kada stanodavac renovira stan.

Na primer:

- Kada obnovi grejanje.
- Ili ugrađuje nove prozore.

Tada se stanarina može povećati!

## 3. Prilagođavanje lokalne rente To

znači: Morate da platite više kirije jer su druge kirije u okolini veće. Zakupnina će biti povećana na uobičajenu lokalnu rentu.

### Važno

Povećanje zakupnine mora biti pismeno. Dozvolite da vas posavetujemo o visini zakupnine ili povećanju zakupnine ili ako vam se nešto čini čudnim. udruženje stanara:  
<http://bitly.ws/AB9N>



## 7. Protokol primopredaje stana

Napravite **protokol primopredaje** pre nego što se uselite. Ovo je dokument koji pokazuje kako je stan izgledao pre nego što ste se uselili. To znaci: Kako je bilo **stanje** stana. Na primer: Da li su zidovi sveže ofarbani?



Ovo mora biti u protokolu primopredaje stana:

- Kako se zove **stanar**?
- Kako se zove **stanodavac**?
- Kada se stanar useljava u stan?
- U kakvom je **stanju** stan?  
To znaci: Da li je stan u redu? Ili postoji **šteta** koju treba popraviti?
- Koliko ste **ključeva** dobili?
- Koje je **očitanje brojila** za struju i vodu? Očitavanje brojila pokazuje koliko ste struje i vode potrošili.



### **Važno:**

Vi i stanodavac morate **potpisati** protokol. Molimo čuvajte zapisnik.



Više informacija o **protokolu primopredaje stana** možete pronaći na: <https://bit.ly/2xCHSUq>

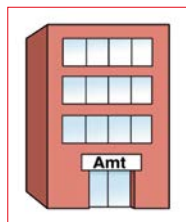


## 8. Potvrda davaoca stana

**Davalac stana** je druga reč za: vlasnik. **Potvrdu davaoca stana** možete dobiti od svog stanodavca. Na dokumentu piše da iznajmljujete stan.



Potrebna vam je potvrda za kancelariju. Sa tom potvrdom morate se **prijavite/preregistirate u korisničkom centru u gradu Kelnu u roku od 2 nedelje.**



**Preregistracija** znači: Kažite korisničkom centru da ste se preselili i da imate novu adresu.

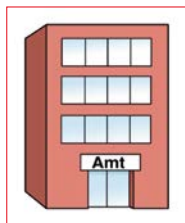
Morate dostaviti **originalnu** potvrdu davaoca stana. I morate poneti svoje lične dokumente za identifikaciju!

Korisnički centar će vam tada dati potvrdu da živite u stanu.

Adrese i radno vreme svog korisničkog centra možete pronaći na internetu na: <http://bit.ly/2wjzjwp>

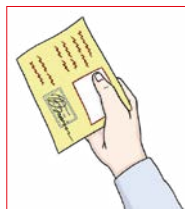
## 9. Da li dobijate novac od kancelarije za socijalni rad ili centra za zapošljavanje?

Ako znate da želite da se preselite, obavestite centar za zapošljavanje. Ugovor o zakupu treba da potpišete samo kada imate potrebne papire iz kancelarije za socijalni rad ili centra za zapošljavanje. Evo šta morate da uradite ako dobijete novac od kancelarije za socijalni rad ili centra za zapošljavanje:



1. Pitajte svog stanodavca za **ponudu za iznajmljivanje**. Ovo je dokument sa svim podacima o vašem stanu. U **ponudu za iznajmljivanje stoji**: Koji stan želite da iznajmite. I koliko morate da platite za to.

2. Ponudu za iznajmljivanje dostavite **kancelariji za socijalni rad ili centru za zapošljavanje**. Kancelarija ispituje ponudu za iznajmljivanje. Ako je sve u redu, kancelarija će vam **platiti** kiriju. Za ovo ćete dobiti **potvrdu**



Potvrda se zove: Potvrda o preuzimanju troškova. Potvrda kaže da vam kancelarija plaća kiriju. Više informacija iz centra za zapošljavanje: <http://bitly.ws/ABa2>

3. Ponekad kancelarija takođe plaća vaš depozit. To znaci:

- Ako dobijete pomoć od Kancelarije za socijalni rad ili Centra za zapošljavanje, prijavite se za depozit u **Odeljenju za stanovanje** grada Kelna.
- Ako dobijete pomoć kao **tražitelj azila**, idite u stambeno odeljenje u kancelariji za socijalnu zaštitu.
- Oni sklapaju **ugovor** sa gradom Kelnom. Tada grad daje stanodavcu **novac** za depozit.
- Morate da vratite novac u malim delovima.

Više informacija o stambenom odeljenju možete pronaći na Internetu:

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

Za ovo vam je potrebna **potvrda o preuzimanju troškova**. Ako grad Keln prihvati vaš depozit, od kancelarije ćete dobiti **potvrdu o depozitu**. Potvrda kaže da će kancelarija platiti vaš **depozit**.



4. Odnosite **obe potvrde** svom stanodavcu Tek tada treba da potpišete **ugovor o zakupu**.

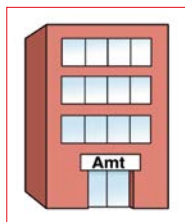


**Važno:**

Ne potpisujte ugovor o zakupu dok ne dobijete **sve** potvrde iz kancelarije:

- potvrdu o preuzimanju troškova
- i potvrdu o depozitu.

To znaci: Tek kada budete sigurni da će vam kancelarija za socijalni rad ili centar za zapošljavanje platiti kiriju i depozit.



5. Nakon što ste potpisali ugovor o zakupu: Napravite **kopiju vašeg ugovora o zakupu**.

6. Dajte **kopiju kancelariji za socijalnu zaštitu** ili centru za zapošljavanje.

Zatim možete podneti zahtev za **početnu opremu**. To znaci: Prijavljujete se u kancelariju za **novac za nameštaj** I za druge stvari koje su vam potrebne prilikom useljenja, a koje još nemate.

7. Možete se prijaviti i za pomoć ako stan treba da se **renovira pre** nego što se možete useliti. Potražite savet od kancelarije za socijalnu zaštitu ili centra za zapošljavanje pre nego što se uselite.



8. Kancelariji za socijalni rad ili centru za zapošljavanje morate pokazati dokaz o troškovima grejanja vašeg stana.

9. Sve promene u troškovima stanovanja morate prijaviti Službi za socijalni rad ili Centru za zapošljavanje. Na primer: Ako morate platiti više novca za grijanje.

**UPOZORENJE: Prosledite samo kopije!**  
**Originale čuvajte kod sebe.**  
**Uvijek dajte samo kopije! Zadržite originalne dokumente za sebe!**



## Traženje stana

Traženje stana



Sastavljanje dokumenata i donošenje sa sobom



Razgledavanje stana



Ugovor o najmu



2.

**Život u Kelnu**

## 2. Život u Kelnu

Važno je da budete u miru sa svojim stanodavcem i sa svojim komšijama. Da biste to uradili, morate znati svoja **prava i obaveze** kao zakupca.

To znaci: Morate znati



- šta možete da radite u svom domu. Na primer: Da li su životinje dozvoljene u stanu
- i šta treba da uradite kao zakupac. Na primer: Bilo da morate očistiti stepenište.

To je u vašem ugovoru o zakupu.

### **Važno:**

Uvek budite **pažljivi** prema drugima. Ne činite ništa što može da uznemirava vaše komšije. Na primer: Ne slušajte glasnu muziku noću.



Imate li pitanja o tome? Pomoć možete dobiti ovde:

### – **Udruženje stanara:**

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

Ako postoje pravni problemi.

### – **Centar za potrošače:**

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



Na kraju informativne brošure ima ih mnogo  
**Pomoć na pregledu.**

## 1. Kućni red

U ugovoru o zakupu se navode vaša **prava i obveze**.

Više informacija o tome možete pronaći na stranici 36 (poglavlje Prava i obveze kao stanara).

Uz ugovoru o zakupu često ide i **kućni red**. Kućni red regulira vaša prava i obveze u kući. Na primer:

- **Vreme mira** u kući
- Pravila za **zajedničke prostorije** – ko sme koristiti prostorije. Ko je odgovoran za čišćenje prostorija. Na primer: Podrum, stepenište i ostale prostorije.

Svi moraju poštovati pravila iz **kućnog reda**. Kućni red pomaže da svi susjedi mirno i dobro žive zajedno.

Kućni red vam pomaže, na primjer: Kada se osjećate uznemireno. Na primer: Zato što vaš susjed noću jako buči.



Zamolite komšiju da promeni svoje ponašanje. Podsetite komšije na kućni red. U hitnim slučajevima, razgovarajte sa stanodavcem



Više informacija o kućnom redu možete pronaći na internetu na:  
<http://bit.ly/2N8wTrB>

## 2. Troškovi

Ovo morate da plaćate svakog meseca:

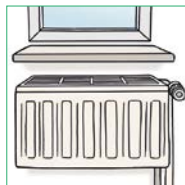
- kiriju za vaš stan
- Troškove za grejanje i **toplu vodu**
- **Pomoćne troškove** ili takođe: troškove poslovanja.

Dodatni troškovi su.

Na primer: Za hladnu vodu ili odlaganje smeća.

Takođe morate platiti **električna energija za domaćinstvo**. Ova električna energija mora biti registrovana i plaćena direktno kod dobavljača energije. Za ovo nećete dobiti novac od službe socijalne zaštite ili centra za zapošljavanje.

Ponekad stanovi imaju grejanje koje radi na struju. Ova električna energija nije deo **električne energije u domaćinstvu** i može je preuzeti centar za zapošljavanje.



Više informacija o dodatnim troškovima možete pronaći na Internetu na: <http://bit.ly/2w9sQVz>

**Dodatne troškove** morate platiti pored stanarine. Većinu vremena morate da plaćate **fiksni iznos svakog meseca**. Troškove tada **jednom godišnje** podmiruje stanodavac.

Onda ćete ili dobiti **novac nazad**: Ako ste koristili **manje**, morate da **platite dodatni novac** ako ste **koristili više**.



### **Važno:**

Morate da pokažete **potvrdu** kada dobijete novac od **službe socijalne zaštite** ili **centra za zapošljavanje**.

### **Oprez:**

Ako previše grejete, možda ćete morati da **vratite novac**. Zavod plaća troškove samo ako su **razumni**.

Više informacija o grejanju možete pronaći na internetu:  
<https://bit.ly/2o5BCPZ>

Ako je napolju **hladno** i **grejanje ne radi** ili imate druge **nedostatke** u stanu, možete se obratiti stambenoj upravi grada Kelna. Međutim, ako ne plaćate sami za struju, **gas i vodu**, stambena inspekcija ne može pomoći.

Više informacija možete pronaći ovde:  
<http://bitly.ws/Eg8R>

### 3. Prava i obaveze stanodavca

Ako potpišete ugovor o zakupu, stan možete koristiti. Ali stan nije vaš. Zato je potrebno dobro voditi računa o njemu. Morate ga održavati i štiti. To znači:

- Morate **izbegavati štetu**. Ako nešto pokvarite, **osiguranje od odgovornosti** može vam pomoći. Više informacija o osiguranju od odgovornosti možete pronaći na : <http://bit.ly/2Nc2wRc>



- Svaku **štetu morate odmah prijaviti stanodavcu**. Tako da se šteta brzo popravi. Na primer: U slučaju oštećenja vodom ili razbijenih prozora.



- Stan morate renovirati samo ako je to navedeno u ugovoru o zakupu.
- Morate izbegavati buđ. Evo šta treba da uradite da sprečite pojavu buđi u kući:
  - Otvorite prozore na nekoliko minuta nekoliko puta dnevno. Takođe zimi.
  - Provetrite prostorije u kojima **sušite veš**.



Više informacija o buđi i ventilaciji možete pronaći na internetu na:  
<http://bit.ly/2P00cx5>

## 4. Prava i obaveze kao stanara

Obaveze ima i stanodavac:

Na primer:

Mora da vam preda stan na način da u njemu možete bez problema da živite.

To znaci:

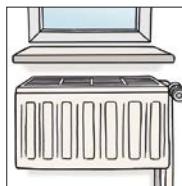
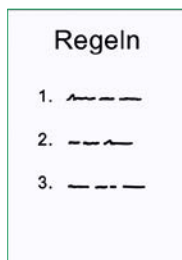
- Stan mora biti **neoštećen**.
- Stan mora biti suv.
- Grejanje mora da radi.

Mora da popravi štetu u stanu.

Na primer:

- Ako imate štetu vodom.
- Ili ako su prozori razbijeni.

On mora dozvoliti vašoj **porodici** da živi sa vama. Na primer: vaša deca



## 5. Posetioci i zakupci

Dozvoljeno vam je da imate posetioce u svom stanu. Za ovo vam nije potrebna dozvola stanodavca. Ali morate razgovarati sa stanodavcem ako se drugi ljudi usele kod vas.



Na primer:

- Vaš muž
- Vaša žena
- Ili drugi ljudi u vašoj porodici.



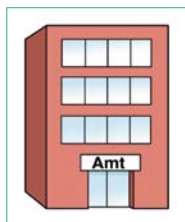
Stanodavac to mora dozvoliti ako je stan dovoljno velik.

Vlasnik može reći NE samo ako je stan premali

Pomoć možete dobiti u korisničkom centru grada Kelna. Na primer: Ako vaš stanodavac ne dozvoli vašoj porodici da se useli. Ili ako vam za to ne da **potvrdu**.

idite u korisnički centar u Kelnu.

**korisnički centar** u Kelnu.



Najkasnije **nakon 8 nedelja**, potrebna vam je dozvola od stanodavca ako se kod vas usele ljudi koji **ne pripadaju vašoj porodici**. Na primer: prijatelji ili drugi ljudi.



### **Važno:**

Ako dobijete **novac iz kancelarije**, onda morate da kažete kancelariji da se drugi ljudi useljavaju kod vas. Na primer: **Kancelarija za socijalni rad ili centar za zapošljavanje.**

## **6. Otpad**

Morate iznijeti svoje smeće iz stana. I morate ga **pravilno odvojiti**.

Obično u vašoj kući postoje **3 kante za smeće** za



### **– 1. Plastiku**

Na primer: Ambalaža

### **– 2. Papir**

Na primer: novine.



### – 3. zaostali otpad

Na primer: ostaci hrane.

Deponija redovno sakuplja smeće. To u

Kelnu radi AWB

Više informacija možete dobiti na

Internetu na : <http://bitly.ws/ABae>

## Živeti



Vreme  
odmora

Prijaviti  
štetu



Uštedite  
energiju



Odvojivanje  
smeća



Prijavljivanje  
drugih osoba

Provetravanje

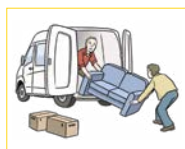


3.

**Iseljenje**

### 3. Iseljenje

Ako želite da se iselite iz svog stana, morate razmišljati o mnogim stvarima. Ovde smo naveli najvažnije stvari za vas:



#### 1. Kako mogu da otkážem stan?

- Pre nego što date obaveštenje o svom stanu, razgovarajte sa svojim službenikom u kancelariji za socijalni rad ili u centru za zapošljavanje ako primete novac iz kancelarije.
- Morate otkazati **pismeno**. Ne možete poslati **faks ili e-poštu**. Otkaz morate predati **lično**. Ili ga pošaljite stanodavcu **poštom**.



#### Savet:

Pošaljite otkazivanje **preporučeno**. Pitajte zaposlenog u pošti.



## Važno:

Morate **potpisati** otkazivanje. Tek tada je raskid validan.



Ako više stanara

želi da se iseli, nije dovoljno da se potpiše samo 1 osoba. Raskid moraju da potpišu svi zakupci koji su u ugovoru o zakupu i žele da raskinu.

## Šta mora biti uključeno u obaveštenje?

Napravili smo **šablon** za raskid. U šablonu se nalazi tekst za završetak

Šablon za raskid možete pronaći na Internetu na: <https://bit.ly/2MsoOSp>



Šablon možete koristiti za svoj raskid. Možete **odšampati** šablon. Zatim morate **popuniti** obrazac za otkazivanje. Zatim morate **potpisati** otkaz.

Zatim dajte obaveštenje svom stanodavcu. Ili možete poslati obaveštenje o raskidu poštom.



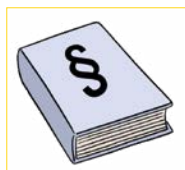
## Kada mogu da otkážem?

Postoje rokovi za **otkazivanje**. Teška reč za ovo je: **otkazni rok**. Zakonski otkazni rok je **3 meseca**.

To znači, na primer: Ako želite da se iselite do 30. marta, morate da date obaveštenje o **raskidu početkom januara**. Tako da stanodavac ima **3 meseca vremena** da traži novog zakupca.

### Važno:

Stanodavac ili gazdarica moraju primiti vaše obaveštenje o raskidu do **3. radnog dana u 1. mesecu**. Onda se možete iseliti **следећег месеца**. Ovo je u knjizi **građanskog prava u stavu 573c**.



### Izuzetak:

**Zakonski otkazni rok** ne važi ako je u ugovoru o zakupu drugačije navedeno.



Molimo vas da unapred proverite svoj ugovor o zakupu: ponekad je u ugovoru o zakupu dogovoreno **odricanje od raskida**. To znači da uopšte **ne možete da otkážete**.

Zakon kaže:

Odricanje od raskida je dozvoljeno Ali  
odricanje od otkaza može trajati najviše **4 godine**. Nakon 4 godine možete dati otkaz o raskidu vašeg stana.



Ponekad se sklapa i **ugovor o privremenom zakupu** To znaci: Ugovor o zakupu važi samo na određeno vreme. Nakon toga morate sklopiti novi **ugovor o zakupu**. Ili se morate **iseliti** iz svog stana.

Ako imate bilo kakvih **pitanja** ili problema, potražite pomoć. Na primer: Kod advokata ili u **savetovalištu**.



Ponekad možete **zaobići otkazni rok: Ako nađete novog stanara ili stanarku**. Tada možete ponekad **otkazati ranije**. I **iseliti** se ranije iz stana.

**Važno:**

Stanodavac mora pristati na novog zakupca. Ako se stanodavac ne slaže, ne možete dati obaveštenje ranije.



Nemate pravo na prevremeni raskid.

### **Da li mi je potreban razlog za raskid?**

Ne. Ne morate da navodite razlog zašto želite da se iselite. Ako poštujete sva pravila, možete otkazati **bez ikakvog razloga**.

Razlog za raskid je potreban samo ako želite ranije da se iselite iz stana. Ili ne poštujete otkazni rok. Ali za ovo je dovoljno samo nekoliko razloga. Molim vas pitajte za savet.

Na primer:

Ako želite ranije da se iselite iz stana. Ako ne ispoštujete otkazni rok.



## 2. Šta treba da radim nakon raskida?

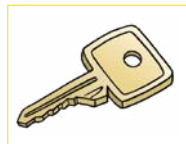
- Kontaktirajte svog stanodavca **pre isteka otkaznog roka.**

Morate razgovarati sa svojim stanodavcem o predaji stana.



Na primer:

- Kada želite da se **iselite?**
  - Kada ostavljate **ključeve?**
- 
- Morate dozvoliti **gledanje:** To znaci:  
Pre nego što drugi ljudi iznajme stan, obično žele da pogledaju stan.  
Čak i ako još uvek živite u stanu. Morate to dozvoliti. Morate odvojiti vreme za gledanje stana. Morate pokazati ljudima svoj stan.



### **Sudovi kažu**

da morate dozvoliti gledanje najmanje jednom nedeljno.

### **Važno:**

Ljudi ne mogu samo tako da prođu.  
Moraju unapred da zakažu **sastanak** sa vama.

### 3. Šta treba da radim nakon iseljenja?

#### – Promene u stanu:

Morate napustiti stan kako ste ga dobili.



To znači:

Sve stvari koje ste sami postavili u stan morate ukloniti pre nego što se iselite.

Na primer:

Oprema i nameštaj kao što je ugrađena kuhinja ili novi pod.



#### **Izuzetak:**

Ako se stanodavac slaže, stvari mogu ostati u stanu.

#### **Važno:**

Za ovo zatražite pismenu dozvolu.

Takođe možete prodati predmete sledećem zakupcu. To znaci: Ostavljate stvari u stanu. Sledeći stanar vam daje novac za stvari.

Ovo se zove: **Naknada.**

Više informacija o naknadu dostupno je na strani 14 (odeljak naknada).



### **Važno:**

Ovo takođe treba da se saglasite u **pisanoj formi**. Zapišite tačno šta prodajete sledećem zakupcu. Potvrdite prodaju svojim **potpisima**!

**Popravke i renoviranje:** U suštini, ne morate da **renovirate** kada se iselite. Stan morate renovirati samo ako je to navedeno u vašem ugovoru o zakupu i ako je važeći. Ili ako napustite stan slomljen.



### **Pre nego što se iselite, proverite:**

- šta vaš ugovor o zakupu kaže o **renoviranju**.
- I da li je stan renoviran otkako živite tamo.

Više informacija o renoviranju možete pronaći na internetu na:

<http://bit.ly/2PzUh39>

- Ako ste zidove **ofarbali u boju**, morate ponovo da **okrećite stan u belo** pre nego što se iselite. Osim ako se stanodavac ne složi.

### – Raščišćavanje stana: T

Stan mora biti potpuno očišćen kada se preda. To znači Sve sobe moraju biti prazne. Ovo takođe uključuje:

- podrum
- potkrovlja
- i druge ostave

Molimo Vas da na vreme vodite računa o kabastom otpadu! Za ovo morate zakazati termin. Tada odlagalište smeća pokupi vaše glomazno smeće.



Više informacija o kabastom otpadu možete pronaći na mreži na:  
<https://bit.ly/2BHaikF>

Stan mora biti pometen prilikom predaje. To znaci: da morate očistiti sve sobe pre nego što se iselite. Tako da stan bude čist pri predaji.



#### 4. Šta moram da uzmem u obzir prilikom predaje?

– **Zakažite termin:**

Zakažite termin sa stanodavcem kako biste blagovremeno **predali stan**.

Stan morate predati **najkasnije do poslednjeg dana otkaznog roka**. Stan možete predati i ranije.

Na primer: Ako želite da se preselite ranije.

- Svedok ili lice u pratnji: Povedite svedoka sa sobom na primopredaju. Dakle, osoba u pratnji koja vam može pomoći. Pokažite svedoku sve sobe. Tako da vam svedok može pomoći u hitnim slučajevima.

Na primer, ako gazda kasnije kaže: Otišao si iz stana slomljen. Morate doplatiti novac. Onda svedok može da kaže: Video sam stan pre iseljenja. Mogu potvrditi da je stan bio u redu. Mogu dokazati da gazda laže.



**Važno:**

Svedok ne može biti **ugovorni partner**. Dakle, nijedna osoba koja je u ugovoru o zakupu. Na primer: Cimer.



**– Izveštaj o primopredaji:**

U toku primopredaje izvršiće se pregled stanja stana. To znači: pokazujete stanodavcu prazan stan. Vlasnik će vam reći da li je sve u redu. Ili ako treba još nešto da uradite. Na primer: čišćenje ili sređivanje.



Uvek napišite **primopredajni protokol**. Ovo je komad papira koji kaže: Predao sam stan prazan i čist. Stanodavac preuzima stan onako kako sam ga ostavio kada sam se iselio.

**Važno:**

1. Morate da zapišete **datum isporuke**.
2. Vi i vaš stanodavac morate da potpišete protokol.



**Ovo možete iskoristiti da kasnije dokažete:**

da sam poštovao sva pravila kada sam se iselio. Predao sam stan uredno.

**Savet:**

Fotografišite sobe pre nego što se iselite. Najbolje ako su sve sobe prazne.



**– Šteta:**

Ako stanar razbije stan, stanodavac može zahtevati **popravku ili zamenu**.

Za ovo je važno osiguranje od odgovornosti. Osiguranje od odgovornosti plaća štetu.

Više informacija o osiguranju od odgovornosti možete pronaći na internetu: <http://bit.ly/2Nc2wRc>

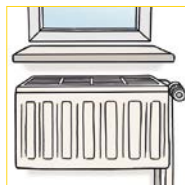
### **Važno:**

Znaci upotrebe nisu oštećeni. Tragovi upotrebe znače: Kada vidite da je nešto korišćeno. Znaci upotrebe su na primer: Ogrebotine na podu. Ovo nije šteta. Zakupac ne mora da popravlja i plaća za ovo.



### **– Očitavanje brojila**

Ako živite u stanu, potrebni su vam struja, voda i grejanje. Kada se iseliš, treba da očitáš struju, vodu i grejanje.



U svakoj kući postoje uređaji koji broje vašu potrošnju. To znaci: Uređaji u kući pokazuju koliko ste potrošili struje, vode i grejanja. To se zove: **očitanje brojila**.



## Evo šta morate da uradite pre nego što se iselite:

Pročitajte očitavanja brojila sa uređaja. Upišite očitavanja brojila u protokol primopredaje. Tako da stanodavac zna: Koliko ste koristili i koliko morate da platite. I od koga novi zakupac treba da plati.



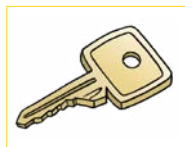
## Upozorenje:

Ponekad ne možete sami da očitete očitavanja merača. Zatim morate zakazati sastanak sa **dobavljačem energije**. Na primer: Od kompanije od koju dobijate struju. Tada kompanija mora da očitava brojila.



– **Ključevi od stana:**

Ako vratite ključeve kada se iselite, molimo da to potvrdite pismeno.



To znaci: Napišite u primopredajnom protokolu da je stanodavac primio sve ključeve.

**Važno:**

Potpišite protokol samo ako ste sigurni da je SVE u njemu tačno.

Potražite pomoć za pitanja i probleme.

Na primer: Ako nešto ne razumete. Ili ako nešto nije u redu u protokolu.



Tada ne morate da ga potpisujete. Ali morate dati stanodavcu sve ključeve od stana pre nego što se iselite i zakup istekne.

Više informacija o protokolu primopredaje stana možete pronaći na:  
<https://bit.ly/2xCHSUq>

## 5. Šta treba da uzmem u obzir prilikom selidbe?

- Prethodno potražite pomoć oko selidbe.

Na primer: Obavestite ljude na vreme ko vam može pomoći da se krećete.



- Ako ne želite sami da izvršite selidbu, na vreme pozovite selidbenu firmu.

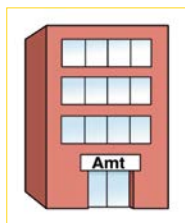


### Savet:

Ako želite da naručite selidbenu kompaniju, najbolje je da se selite u ovo vreme: između **6. i 13. i**

**18. do 24. u mesecu.** Tada su selidbene kompanije najjeftinije.

- **Važno:** Ako primате beneficije od kancelarije za socijalni rad ili centra za zapošljavanje, obavezno potražite savet unapred.



- Morate se registrovati u korisničkom centru: To znaci: Morate se prijaviti u kancelariju ako se preselite i imate novu adresu. Molimo idite u kancelariju u vašem novom mestu stanovanja.

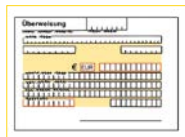
**Važno:**

Svoju decu morate prijaviti u školu ili vrtić. To znaci: Morate reći da se selite i da imate novu adresu.



- Morate otkazati svoj **trajni nalog u banci**. Na primer: Ako imate trajni nalog za plaćanje računa:

- Za **kiriju**
- Za **struju**
- Za **telefon**



- Morate reći svoju novu adresu: Na primer:
  - U banci
  - U poreskoj kancelariji
  - U centru za zapošljavanje
  - Kod Vašeg osiguravajućeg društva
  - Kod Vašeg lekara



- Treba da podnesete zahtev pošti pošti. To znaci: Kažete u pošti da imate novu adresu. Ako neko pošalje pismo na vašu staru adresu, pošta može poslati pismo na vašu novu adresu.



Obrazac za prijavu **nakon prenosa** možete pronaći na Internetu na:  
<http://bit.ly/2BCOF5M>

- Morate se registrovati kod komunalnih preduzeća.  
 Na primer:  
**Prijavite** se za struju u novom mestu prebivališta.

## 6. Šta moram da uzmem u obzir sa depozitom?

Ako iznajmljujete stan, morate platiti **depozit**. Depozit je novac od zakupca. Novac je obezbeđenje za stanodavca. Stanodavac novcem plaća **štete** na stanu.



Na primer:

Ako razbijete nešto u stanu, i stanodavac mora popraviti stan. Tada stanodavac novcem plaća za popravke, i dobijate manje novca nazad.

### **Važno:**

Ako je stan uredan, dobićete ceo **depozit nazad**.

### **Imajte na umu:**

stanodavac mora da vrati depozit tek **nakon 6 meseci**.

Pre toga, **nemate pravo** da vam stanodavac vrati depozit.

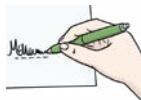


# Iseljenje



## Planiranje iseljenja

- Traženje novog stana
- Pitati centra za zapošljavanje



## Otkazati stari stanu

- Razmišljanje o rokovima



## Pregledi za nove stanare

- Dozvoljavanje i planiranje pregleda



## Raščišćavanje i čišćenje stana



## Protokol primopredaje/ primopredaja ključeva

- Fotografisanje štete



## Preseljenje

4.

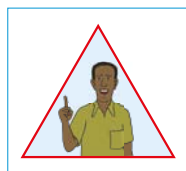


# **Vaša prava u slučaju diskriminacije**

## 4. Vaša prava u slučaju diskriminacije

### 1. Šta je diskriminacija i šta kaže zakon?

Imate prava ako ste u nepovoljnom položaju kada tražite ili vam dodeljuju stan. Ovo stoji u Opštem zakonu o jednakom tretmanu (AGG). Zakon zabranjuje diskriminaciju po određenim osnovama. Na primer, ne smete biti u nepovoljnom položaju kada je u pitanju dodela stambenog prostora samo zato što ste drugog porekla ili ste invalidni. To bi bila diskriminacija.



Međutim, nije svako odbijanje stana diskriminacija. Naročito u velikim gradovima, nekoliko stotina ljudi se često prijavi za stan. Tada stanodavac ne može uvek da pozove sve koji žele da imaju stan da ga pogledaju. Odbijanje često nema nikakve veze sa vama lično.

Primer diskriminacije: Stanodavac nudi stan. Poziva samo Nemce na termin pregleda. Sirijska porodica ne može da dobije termin da ga pogleda jer stanodavac ne želi „strance” u svom

stanu. U ovom primeru sirijska porodica je diskriminisana zbog svog porekla. Ova diskriminacija je zakonom zabranjena. Prilikom odabira stanara, njihova boja kože ili poreklo ne smeju da igraju ulogu.

## **2. Šta učiniti u slučaju diskriminacije?**

Ako ste bili diskriminisani, trebalo bi da tražite savet i podršku. Razgovarajte sa svojom porodicom, prijateljima ili poznanicima o svojim iskustvima. Ovo vam može pomoći da bolje razumete situaciju. Zajedno sa porodicom ili prijateljima razmislite koja vam je podrška potrebna.

Niko ne mora da trpi diskriminaciju!

Svako se može braniti od diskriminacije.

Ovde možete dobiti savet:

- Agencija za borbu protiv diskriminacije:  
<http://bitly.ws/ABay>
- OEGG: <http://bitly.ws/ABaS>
- Caritas: <http://bitly.ws/ABaV>
- Rubicon: <http://bitly.ws/ABb4>

**5.**

**Pomoć**

# Pomoć na internetu

- Više informacija o **traženju stana** možete pronaći na internetu na: <https://bit.ly/2Mqh2sn>
- Zahtjev za izdavanje potvrde o stambenom pravu iz kancelarije možete pronaći na: <https://bit.ly/2pt94R4>
- Više informacija o **protokolu primopredaje stana** možete pronaći online na: <https://bit.ly/2xCHSUq>
- Adrese i radno vreme vašeg **korisničkog centra** možete pronaći na Internetu na: <http://bit.ly/2wjzjwp>
- Informacije iz centra za zapošljavanje: <https://bitly.ws/WqCK>
- Pronađite informacije od **centar za stanovanje** na Internetu na: <http://bit.ly/2OUjGTG>
- Više informacija za **kiriju** pronađite na internetu na: <http://bit.ly/2LlI66n>
- Informacije o **kućnom redu** možete pronaći ovde: <http://bit.ly/2N8wTrB>
- Više informacija o **dodatnim troškovima** pronađite na internetu na: <http://bit.ly/2w9sQVz>
- Više informacija o **grejanju** možete pronaći na internetu na: <https://bit.ly/2o5BCPZ>
- Više informacija o **osiguranju od odgovornosti** možete pronaći na internetu: <http://bit.ly/2Nc2wRc>
- Više informacija o **buđi i ventilaciji** možete pronaći na internetu na: <http://bit.ly/2P00cx5>
- Više informacija o **odvajanju otpada** možete pronaći na internetu na: <https://bit.ly/2BHaikF>
- Šablon za **raskid stana** možete pronaći na Internetu na: <https://bit.ly/2MsoOSp>

- Više informacija o **renoviranju** možete pronaći na internetu na: <http://bit.ly/2PzUh39>
- Više informacija o kabastom otpadu možete pronaći na internetu: <https://bit.ly/2N31mXv>
- Obrazac za **naknadni zahtev** možete pronaći na Internetu na adresi: <http://bit.ly/2BCOFSM>

# Projekat saradnje



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





# Kontakt

## **Stadt Köln (Grad Keln)**

Amt für Integration und Vielfalt

Kommunales Integrationszentrum

(Kancelarija grada Kelna za integraciju i raznolikost

Opštinski centar za integraciju)

Kleine Sandkaul 5

50667 Köln

T: 0221 221-29292

F: 0221 221-29166

[ki@stadt-koeln.de](mailto:ki@stadt-koeln.de)

[www.ki-koeln.de](http://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



