



Stadt Köln



Путівник Життя в місті Кельн

Інформація доступною мовою





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

Путівник Життя по-новому в м. Кельн

Інформація про житло простою мовою

Зміст

Передмова	6
------------------	----------

1. Пошук житла	8
-----------------------	----------

1. Як знайти житло?	10
2. Огляд житла	12
3. Виплата коштів за меблі від попереднього орендаря	14
4. Договір оренди	16
5. Що прописано в договорі оренди?	18
6. Що потрібно перевіряти в договорі оренди?	22
7. Приймально-здавальний акт	24
8. Довідка від власника житла	25
9. Чи отримуєте ви гроші від органу соціального захисту або центру зайнятості?	26

2. Проживання в місті Кельн	30
------------------------------------	-----------

1. Правила проживання	33
2. Витрати	34
3. Права та обов'язки орендаря	36
4. Права та обов'язки орендодавця	38
5. Гості та суборендарі	39
6. Утилізація сміття	40

3. Виселення **42**

1. Який порядок подання заяви про виселення з квартири? 44
2. Які подальші дії після розірвання договору? 49
3. Що потрібно знати перед виселенням? 50
4. Що потрібно знати під час здачі квартири? 53
5. Що потрібно знати під час виселення? 59
6. Що потрібно знати про заставу? 62

4. Ваші права у випадку дискримінації **64**

1. Що таке дискримінація і що про це говорить закон? 66
2. Що робити у випадку дискримінації? 67

5. Допомога **68**

- Довідкова інформація в Інтернеті 70

Передмова

Ласкаво просимо до Кельна!



Генрієтта Рекер
Мер міста Кельн

Шановні читачі!

Щиро вітаю вас у нашому місті.

Ця брошура, як частина нашої культури гостинності, допоможе вам зорієнтуватися на ринку житла м. Кельн. Тут ви знайдете поради з питань проживання, рекомендації з пошуку житла в Кельні та виселення з помешкання – і все це багатьма мовами!

У брошурі також міститься інформація на тему дискримінації з коротким оглядом джерел, які можна переглянути для отримання даних чи порад, у разі потреби.

Бажаю всім, хто тільки-но переїхав до Кельна, вдалого старту!

Henriette Reker

Генрієтта Рекер
Мер міста Кельн

1.

Пошук житла

1. Пошук житла

1. Як знайти житло?

- Житло можна знайти:
 - в **газетах**
 - в **Інтернеті**
 - або напитувати в **людей**.
- Остерігайтеся шахраїв! Більше інформації про **пошук житла** див. на сайті: <https://bit.ly/2Mqh2sn>
- Знайти житло простіше, якщо у вас є **дозвіл на проживання**.
Скорочено: **WBS**.
З цим дозволом вам буде легше знайти дешевше житло.

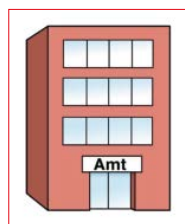


Заяву на отримання WBS можна подати в управлінні житлового забезпечення. Ви можете заповнити заяву на отримання **дозволу на проживання** від управління онлайн або заповнити роздруківку. Бланк можна завантажити на сайті: <http://bitly.ws/AB9o>

Якщо у вас достатньо грошей на прожиття, але **бракує коштів на повну оплату** оренди, ви можете подати заяву на отримання **дотації**. Така дотація називається **дотацією на оренду житла**.

Заяву можна подати онлайн тут:
<http://bitly.ws/Eg8E>.

– Якщо ви отримуєте гроші від **органу соціального захисту** або **центру зайнятості**, вам потрібно попередньо поговорити зі співробітником цього органу. Він вирішить, чи буде орган соціального захисту оплачувати за вас оренду житла.



Також ви можете звернутися безпосередньо до **житлово-будівельного кооперативу**. Інформацію про **житлово-будівельні кооперативи** в Кельні див. на сайті:
<http://bitly.ws/AB8S>

2. Огляд житла

Знайшовши оголошення з пропозицією оренди житла, спершу його варто оглянути. Це називається оглядом житла.

- Перш ніж дивитися житло, потрібно дізнатися, чи власник помешкання розуміє вас. Тобто, чи розмовляє він або вона зрозумілою для вас мовою. Заздалегідь поцікавтеся, якими мовами володіє орендодавець.



За потреби попросіть когось піти з вами, хто зможе вам перекладати.

- Орендодавець може ставити вам запитання. Наприклад, чи працюєте ви і, ч заробляєте **гроші**.

Або чи отримуєте **гроші від держави**.

Власнику житла також важливо знати, чи немає у вас боргів.



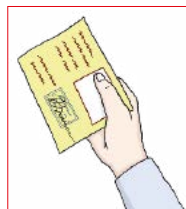
Інформацію про це надає **бюро кредитних історій Schufa**.

- Schufa відстежує велику кількість інформації про споживачів. Щорічно Schufa надає звіт, за який, зазвичай, нічого платити не потрібно. Власникам житла часто буває достатньо такого безкоштовного звіту. Тому подібні моменти найкраще обговорювати з орендодавцем.

Якщо вам щось незрозуміло, звертайтеся за допомогою.

Безкоштовну довідку від Schufa можна отримати тут: <http://bitly.ws/AB99>

- Орендодавцю потрібно **показати** різні **документи**. Із собою необхідно взяти:



- **дозвіл на проживання** від органу соціального захисту;

- довідка про **доходи**. Наприклад: платіжна відомість. Це документ, у якому вказано, скільки ви заробляєте;



- **довідка про соціальні виплати** від органу соціального захисту.

Це документ, у якому вказано, скільки грошей ви отримуєте від органу соціального захисту або центру зайнятості.

- Обговоріть з орендодавцем все, що вас цікавить. Запитуйте орендодавця, якщо у вас є питання, або якщо ви чогось не розумієте.

- **Перше враження** дуже важливе.
Покажіть себе з найкращого боку!
Добре одягніться та **не запізнюйтесь**.



3. Виплата коштів за меблі від попереднього орендаря

Іноді попередній орендар може стягнути з вас гроші за речі, які залишилися в квартирі. Наприклад:

- кухня;
- або меблі.



Це називається: **сума викупу**.

Якщо ви заплатите, то речі можна буде залишити собі.

Важливо!

Заздалегідь обговоріть із попереднім орендарем розмір суми викупу.

Сума викупу повинна бути **обґрунтованою**.

Тобто ціна не повинна бути завищеною.

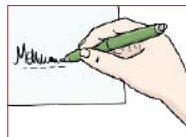
Суму викупу слід сплачувати лише після підписання договору оренди.



Порада. Укладіть **договір купівлі-продажу**. Пропишіть у договорі:

- ваше ім'я та ім'я попереднього орендаря;
- назва речей, які ви купуєте;
- дата купівлі речей;
- сума грошей, яку ви заплатите за них;
- і також те, що ви купите ці речі тільки після заселення в квартиру.

Підпишіть договір із попереднім орендарем, щоб потім можна було довести, що ви заплатили за речі і можете залишити їх собі.



Важливо!

Якщо ви отримуєте гроші від органу соціального захисту або центру зайнятості, ви можете запитати у них перед покупкою, чи оплатять вони повну або часткову вартість меблів. Якщо у вас **немає меблів**, ви можете **подати заяву на умеблювання житла**.



Більш детальну інформацію про заяву див. на стор. 28. Додаткову інформацію від центру зайнятості можна знайти на сайті:
<http://bitly.ws/AB9x>

4. Договір оренди

Перш ніж заселитися в квартиру або будинок, потрібно підписати **договір оренди**. Це договір із орендодавцем.

Завжди укладайте **письмовий договір оренди житла**. Таким чином, ви завжди зможете за потреби переглянути умови домовленості з орендодавцем.

Договір оренди житла укладається в **2 примірниках**:

- 1 примірник для вас,
- 1 примірник для орендодавця.

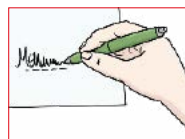
Важливо!

Ви повинні **підписати** договір оренди житла. Для цього необхідно домовитися про зустріч орендодавцем або орендодавець повинен надіслати договір **поштою**.



Важливо!

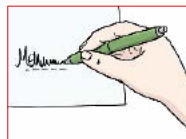
Парам ми рекомендуємо, щоб вони **обоє** підписували договір. Орендодавець також повинен поставити свій підпис. Договір оренди не є дійсним, доки ви та орендодавець не підпишете його.



Увага!

Перед тим, як підписати договір оренди, уважно прочитайте його.

Підпишіть договір лише тоді, коли все зрозуміли. Якщо ви погано розумієте німецьку мову, попросіть когось перекласти для вас. Якщо щось незрозуміло, уточнюйте.



Ви можете звернутися до:

– спілки орендарів:

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

– або товариства захисту прав споживачів:

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

Підписавши договір оренди, ви стаєте **орендарем**. Це означає, що ви можете заселитися в квартиру і жити в ній.

У вас з'являються спеціальні права та обов'язки. Тобто, у квартирі є певні речі, які вам **дозволено робити**, і речі, які **заборонено робити**. Ці моменти прописані в **договорі оренди**.

Важливо!

Орендодавець не бере на себе відповідальність за виконання деяких справ. Ви повинні робити їх самостійно:

- передавати показники за електроенергію;
- передавати показники за газ;
- платити за Інтернет;
- платити за телебачення;
- страхувати майно та цивільну відповідальність.



У договорі оренди вказано, що ви повинні застрахувати цивільну відповідальність? Якщо центр зайнятості виплачує вам грошову допомогу, він, як правило, може покрити й ці витрати.

5. Що прописано в договорі оренди?

- **Тип квартири, яку ви орендуєте, та кількість кімнат.** Наприклад: квартира на першому поверсі з правого боку.
3 кімнати, кухня, коридор, ванна кімната та підвал.



- **Дата заселення в квартиру.** Це називається **початком оренди.**

- **Вартість оренди квартири на місяць.**
До розрахунку орендної плати входить:

1. Орендна плата.

Орендна плата – це оренда без оплати за комунальні послуги.



– **2. Оплата за комунальні послуги**

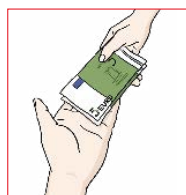
Це додаткові витрати на:

- воду;
- вивіз сміття;
- прибирання вулиць;
- послуги домоправителя;
- інші послуги, за які ви повинні платити, наприклад, центральне опалення.

Орендна плата з експлуатаційними витратами за холодну воду – це орендна плата за винятком опалення та гарячої води. Орендна плата з експлуатаційними витратами за холодну воду та всіма іншими витратами (такими як витрати на опалення), що сплачуються орендарем, називається **орендною платою з витратами на гарячу воду і опалення.**

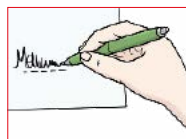
Деякі платежі сплачуються раз на рік. Наприклад, плата за опалення. Вартість залежить від вашого споживання. Найкраще попросити надати останній рахунок. В ньому буде вказано, скільки коштувало опалення в минулому році.

- Винаймаючи житло, зазвичай потрібно вносити **заставу**.
- Застава – це гроші від орендаря. Ці гроші є **гарантією** для орендодавця. Орендодавець використовує їх для відшкодування **збитків**, завданих квартирі.
Наприклад:
 - якщо ви щось зламали в квартирі;
 - якщо орендодавець повинен ремонтувати квартиру.



Важливо:

Вам **не потрібно вносити заставу** до моменту **підписання договору оренди**, а сума застави не може бути більшою від 3-місячної орендної плати.



Якщо стан квартири відповідатиме встановленим вимогам, ви отримаєте заставу назад після того, як виїдете.

Більш детальну інформацію про це див. на стор. 62. Додаткову інформацію про заставу можна знайти в Інтернеті за посиланням:
<http://bit.ly/2LlI66n>

– **Ваші права та обов'язки.**

Що вам дозволено, а що не дозволено робити в квартирі.

Наприклад:

- Скільки потрібно платити за квартиру?
- Чи можна тримати в квартирі тварин?
- Чи потрібно фарбувати квартиру?



– **Права та обов'язки орендодавця.**

Наприклад, які роботи орендодавець ще повинен виконати до того, як квартира буде готова і ви зможете в неї заселитися.



Так зване «**усунення недоліків**». Це означає, що орендодавець ще повинен завершити певні роботи в квартирі.

Важливо!

Орендодавець повинен **зафіксувати всі недоліки та зобов'язаний** усунути їх до того, як ви заселитесь.



6. Що потрібно перевіряти в договорі оренди?

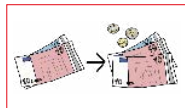
- **Термін дії договору оренди.** Договір оренди, як правило, є **безстроковим**. **Безстроковий:** договір залишається чинним доти, доки ви або орендодавець не розірвете його. Лише іноді договір оренди може обмежуватися строком дії. **Обмежений:** договір діє лише протягом певного періоду часу.



Зверніть увагу!

Чи потрібно домовлятися про **відмову від розірвання договору**? Більше інформації про це див. на стор. 46 (розділ «Відмова від розірвання договору»).

- **Підвищення орендної плати.** Іноді орендодавець підвищує орендну плату через певний період часу.



Існує 3 види **підвищення орендної плати**:

1. Градуйована оренда

Спочатку ви платите **менше**, **пізніше** вам доведеться платити **більше**.

2. Модернізація

Іноді орендна плата зростає, коли орендодавець вносить певні зміни для покращення квартири.

Наприклад:

- у разі відновлення системи опалення;
- або в разі встановлення нових вікон.

Тоді оренда може збільшитися!

3. Коригування суми відповідно до місцевої орендної плати.

Це означає, що вам доведеться платити більшу орендну плату, тому що ціни на оренду в місті вищі. Орендна плата підвищується до рівня місцевої орендної плати.

Важливо!

Підвищення орендної плати повинно фіксуватися в письмовій формі. Звертайтеся за порадою щодо розміру орендної плати або підвищення орендної плати, або якщо щось здається вам дивним. Об'єднання орендарів:
<http://bitly.ws/AB9N>



7. Приймально-здавальний акт

Перед тим, як заселитися, складіть **приймально-здавальний акт**. Це документ, в якому зазначається, як виглядала квартира до того, як ви в неї переїхали, тобто, **стан** квартири до вашого проживання. Наприклад, чи були стіни свіжо пофарбовані.



В приймально-здавальному акті повинні бути прописані наступні моменти:

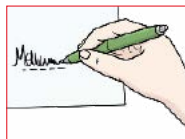
- Як звати **орендаря**?
- Як звати **орендодавця**?
- Коли орендар в'їжджає в квартиру?
- У якому **стані** знаходиться квартира?
- Тобто, чи квартира в порядку?
Чи є якісь **пошкодження**, які потрібно відремонтувати?
- Скільки **ключів** ви отримали?
- Які **показники лічильників** на електроенергію та воду? За показниками лічильників ви будете знати, скільки електроенергії та води ви використали.



Важливо!

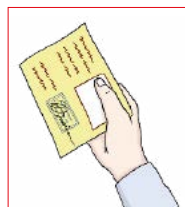
Ви та орендодавець повинні **підписати** приймально-здавальний акт. Зберігайте акт у безпечному місці.

Більш детальну інформацію про **приймально-здавальний акт** див. на сайті: <https://bit.ly/2xCHSUq>

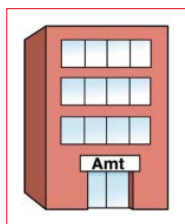


8. Довідка від власника житла

Власник житла – це синонім до слова орендодавець. Орендодавець повинен надати вам так звану **довідку від власника житла**, у якій зазначається, що ви орендуєте житло.



Довідка потрібна для органів влади. З цією довідкою ви повинні **протягом 2 тижнів перереєструватися в центрі обслуговування клієнтів міста Кельн.**



Перереєстрація означає, що ви повідомляєте в центр обслуговування клієнтів про те, що переїхали і маєте нову адресу.

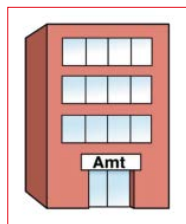
Потрібно **подавати оригінал** довідки від власника житла. При собі необхідно мати **документи, що посвідчують особу!**

Після цього центр обслуговування клієнтів видасть вам підтвердження про проживання в квартирі.

Адреси та години роботи **центру обслуговування клієнтів** див. на сайті:
<http://bit.ly/2wjzjwp>

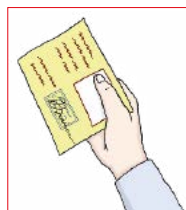
9. Чи отримуєте ви гроші від органу соціального захисту або центру зайнятості?

Якщо ви точно знаєте, що плануєте переїжджати, повідомте про це в центр зайнятості. Ви не повинні підписувати **договір оренди житла**, поки не отримаєте необхідні документи з **органу соціального захисту** або **центру зайнятості**. Якщо ви отримуєте гроші від органу соціального захисту або центру зайнятості, потрібно зробити наступне.



1. Попросіть орендодавця надати вам **пропозицію оренди житла**. Це документ, у якому міститься вся інформація про вашу квартиру. У ньому вказано, яку квартиру ви орендуєте і скільки ви повинні за неї платити.

2. Подайте пропозицію оренди до **органу соціального захисту** або **центру зайнятості**. Там перевірять цю пропозицію. Якщо все в порядку, вам буде **оплачено** орендну плату. Ви отримаєте відповідну **довідку**.



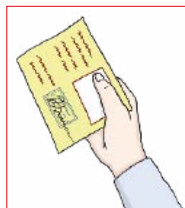
Ця довідка ще називається **довідкою на покриття витрат**. У довідці зазначено, що орган соціального захисту оплачує вашу оренду. Більше інформації від центру зайнятості: <http://bitly.ws/ABa2>

3. Іноді орган соціального захисту також сплачує заставу. Тобто:

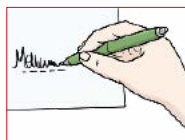
- якщо ви отримуєте допомогу від **органу соціального захисту** або **центру зайнятості**, подайте заяву на виплату застави в **житловому відділі** міста Кельн;
- якщо ви отримуєте допомогу як **шукач притулку**, зверніться до житлового відділу в органі соціального захисту.
- ви укладаєте **договір** із містом Кельн. Після цього місто виділяє орендодавцю **гроші** на заставу.
- ви повинні **повертати гроші** невеликими частинами.



Додаткову інформацію про **житловий відділ** див. на сайті: <http://bit.ly/2OUjGTG>
Вам знадобиться **довідка на покриття витрат**. Якщо місто Кельн бере на себе сплату вашої застави, ви отримаєте від відділу **довідку про сплату застави**. У довідці буде вказано, що відділ покриє витрати на вашу **заставу**.



4. Віднесіть **обидві довідки** орендодавцю. Тільки після цього **підписуйте договір оренди**.

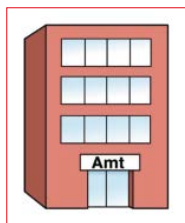


Важливо!

Не підписуйте договір оренди, поки не отримаєте **всі** довідки від органів соціального захисту:

- **довідка на покриття витрат і**
- **довідка про сплату застави.**

Тобто: лише, якщо ви точно знаєте, що орган соціального захисту або центр зайнятості заплатить за вас орендну плату та заставу.



5. Підписавши договір оренди житла, **зробіть копію цього договору**.

6. Віднесіть **копію в орган соціального захисту або центр зайнятості**.

Після цього ви можете подати **заяву на умеблювання житла**. Тобто, вам потрібно звернутися до органу соціального захисту за **допомогою у придбанні меблів** і інших речей, яких вам бракує на момент переїзду.

7. Також ви можете подати заяву на отримання допомоги, якщо квартира потребує ремонту до **моменту вашого заселення**. Перед заселенням зверніться за консультацією до **органу соціального захисту** або **центру зайнятості**.



8. **Підтвердження про витрати на опалення** квартири потрібно пред'явити в **орган соціального захисту** або **центр зайнятості**.

9. Про всі **зміни щодо витрат** на квартиру необхідно повідомляти в **орган соціального захисту** або **центр зайнятості**. Наприклад, якщо вам доводиться платити більше за опалення.

УВАГА!

Завжди надавайте тільки копії!

Оригінали зберігайте в себе!



Пошук житла

Пошук
житла



Збір та
надання
документів



Огляд житла



Договір
оренди



2.

**Устрій життя
в місті Кельн**

2. Проживання в місті Кельн

Важливо підтримувати доброзичливі стосунки зі своїм орендодавцем і сусідами. Для цього потрібно знати свої **права та обов'язки** як орендаря. Потрібно знати:



- що **дозволено робити** у вашій квартирі. Наприклад, чи можна тримати в квартирі тварин;
- і що ви **повинні робити** як орендар. Наприклад, чи повинні прибирати сходи.

Про все це йдеться у вашому **договорі оренди** житла.

Важливо!

Завжди **будьте тактовними** по відношенню до інших. Не робіть нічого, що може заважати вашим сусідам. Наприклад, **не слухайте гучно музику** вночі.



Маєте запитання?

Можете звернутися за консультацією сюди:

- **об'єднання орендарів:**

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

Коли виникають юридичні питання.

- **товариство захисту прав споживачів:**

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

В кінці інформаційної довідки представлений **перелік корисних ресурсів**.

1. Правила проживання

У договорі оренди визначені ваші **права та обов'язки**.

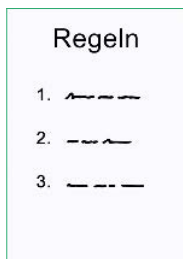
Більш детальну інформацію про це ви знайдете на сторінці 36 (розділ «Права та обов'язки орендаря»).

До договору оренди часто додаються **правила проживання** в будинку.

Правила проживання регламентують ваші **права та обов'язки** в будинку.

Наприклад:

- **тихий час у будинку**;
- правила користування **спільними приміщеннями**: хто може користуватися приміщеннями, хто повинен прибирати їх. Наприклад: підвал, сходи та інші приміщення.



Кожен повинен дотримуватися вимог, передбачених **правилами проживання**.

Правила проживання забезпечують мирне і доброзичливе співжиття всіх сусідів.



Правила проживання допомагають вирішувати ситуації, коли вам щось заважає, наприклад, якщо ваш сусід дуже шумно поводить себе вночі.

Попросіть сусіда переглянути його модель поведінки. Нагадайте йому **правила проживання** в будинку. В крайньому випадку звертайтеся до орендодавця.



Додаткову інформацію про **правила проживання** див. на сайті: <http://bit.ly/2N8wTrB>

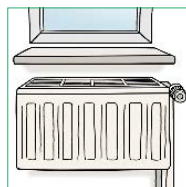
2. Витрати

Щомісяця ви повинні оплачувати:

- **орендну плату** за квартиру;
- **витрати на опалення та гарячу воду**;
- **комунальні послуги** або також експлуатаційні платежі.

Йдеться про додаткові витрати. Наприклад, за холодну воду або вивезення сміття.

Також ви повинні платити за **електроенергію**. Потрібно знімати показники за електроенергію та оплачувати безпосередньо електропостачальнику. На це орган соціального захисту чи центр зайнятості **не виділяє коштів**. Іноді в квартирах є система опалення, яка працює на електриці. Ця електроенергія не відноситься до **побутової електроенергії** і може покриватися центром зайнятості.



Додаткову інформацію про **оплату за комунальні послуги** можна знайти на сайті:
<http://bit.ly/2w9sQVz>

Оплата за **комунальні послуги** сплачується окремо від орендної плати.
Здебільшого ви платите **фіксовану суму щомісяця**. Витрати розраховуються **раз на рік** з орендодавцем.

Ви або отримуєте **гроші назад**, якщо ваше **споживання було меншим**, або **сплачуєте борг**, якщо **споживання було більшим**.



Важливо!

Якщо ви отримуєте гроші від **органу соціального захисту** або **центру зайнятості**, вам необхідно надати **фінансовий звіт**.

Увага!

Якщо споживання опалення занадто велике, можливо, вам доведеться **доплачувати** за це. Орган соціального захисту оплачує витрати лише в тому випадку, якщо вони є **обґрунтованими**.

Додаткову інформацію про опалення див. на сайті: <https://bit.ly/2o5BCPZ>

Якщо на вулиці **холодно і система опалення вийшла з ладу** або виникли інші **неполадки** в квартирі, ви можете звернутися до **житлової інспекції** міста Кельн.

Однак, якщо ви **не сплачуєте рахунки за електроенергію, газ і воду**, житлова інспекція не зможе вам допомогти.

Додаткову інформацію шукайте тут:
<http://bitly.ws/Eg8R>

3. Права та обов'язки орендаря

Підписуючи договір оренди, ви маєте право користуватися квартирою. Проте квартира не ваша власність, тому ви повинні дбайливо ставитися до неї.

Ви зобов'язані слідкувати за порядком у квартирі та дбати про її стан. Це означає:

Regeln

1. 
2. 
3. 

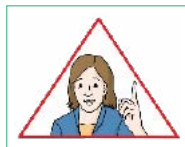
– Ви повинні **запобігати пошкодженням**.

Якщо ви щось зламали, вам у нагоді стане **страхування цивільної відповідальності**.

Додаткову інформацію про обов'язкове страхування цивільно-правової відповідальності див. на сайті:

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

- Ви повинні **негайно повідомляти** про будь-які **пошкодження орендодавцю**. Це дозволить швидко усунути наслідки. Наприклад, у випадку підтоплення або розбитих вікон.



- Ви повинні робити ремонт у квартирі, тільки якщо це передбачено договором оренди.

- Ви повинні **запобігати появі цвілі**.

Ось що потрібно робити, щоб не допустити появи цвілі в будинку:

- відкривайте вікна кілька разів на день на кілька хвилин; взимку також;
- провітрюйте кімнату, в якій сушите білизну.



Більше інформації про захист від плісняви та вентиляцію див. на сайті:
<http://bit.ly/2P00cx5>

4. Права та обов'язки орендодавця

Орендодавець також має свої обов'язки.

Наприклад:

Він повинен здати вам квартиру у такому стані, щоб ви могли жити в ній без жодних проблем.

Це означає, що:

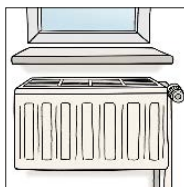
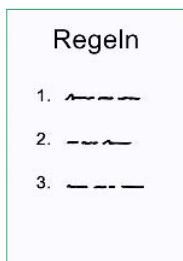
- квартира повинна бути **без пошкоджень**;
- квартира повинна бути **сухою**;
- опалення повинно працювати.

Він повинен усувати будь-які пошкодження в квартирі.

Наприклад:

- у разі підтоплення;
- або, якщо розбилось вікно.

Він повинен дозволяти вашій **родині** жити з вами, наприклад вашим дітям.



5. Гості та суборендарі

Вам дозволено **приймати гостей** у вашій квартирі. Для цього **не потрібен дозвіл** орендодавця. Але якщо мова йде про **переїзд** інших людей до вашої квартири, необхідно обговорити це з орендодавцем.



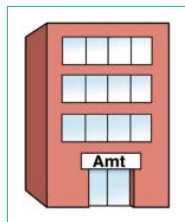
Наприклад:

- ваш чоловік;
- ваша дружина;
- або інші члени сім'ї.



Орендодавець зобов'язаний надати дозвіл, якщо квартира має **достатню площу**. Орендодавець може **ВІДМОВИТИ**, тільки якщо квартира **занадто мала**.

За допомогою ви можете звертатися до центру обслуговування клієнтів міста Кельн. Наприклад, якщо ваш орендодавець **не дозволяє** вашій родині **переїхати** до вас, або якщо він **не надає довідку** про переїзд. У таких випадках, звертайтеся до одного з центрів обслуговування клієнтів міста Кельн.



Вам потрібен дозвіл орендодавця **не пізніше, ніж за 8 тижнів** до моменту переїзду людей, які **не є членами вашої родини**, наприклад друзі або інші особи.



Важливо!

Якщо ви отримуєте **гроші від органів влади**, ви повинні повідомити їх про те, що до вас переїжджають інші мешканці. Потрібно сповістити, наприклад, **орган соціального захисту** або **центр зайнятості**.

6. Утилізація сміття

Ви повинні виносити сміття з квартири. До того ж, мусите **правильно його сортувати**.

Зазвичай у будинках є 3 окремі **сміттєві баки** для:

– 1. пластику

Наприклад: упаковка

– 2. паперу

Наприклад: газети



– 3. залишкових відходів

Наприклад: залишки їжі

Служба вивозу сміття регулярно збирає сміття. У Кельні це робить компанія AWB.

Додаткову інформацію можна знайти на сайті: <http://bitly.ws/ABae>

Правила проживання



Час
відпочинку

Запобігання
пошкодженням



Заощад
ження
енергії



Сортування
відходів



Заселення
інших людей

Провітрювання



3.

Виселення

3. Виселення

Прийнявши рішення про виселення з квартири, потрібно враховувати багато факторів. Нижче наведені найважливіші з них.



1. Який порядок подання заяви про виселення з квартири?

– Перед тим, як виселятися з квартири, необхідно звернутися до **соціального працівника** з органу соціального захисту або центру зайнятості, якщо ви отримуєте допомогу від держави.

– Ви повинні надати **письмове** рішення. **Надсилати** заяву **факсом** або **електронною поштою** не можна. Рішення про виселення потрібно передати **особисто** або відправити його **поштою** на адресу орендодавця.



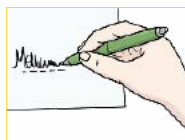
Порада

Надсилайте заяву про виселення з квартири **рекомендованим листом**. Зверніться до співробітника поштового відділення.



Важливо!

Потрібно **підписати** заяву про виселення. Тільки тоді вона буде дійсною.



Якщо планують виселятися декілька орендарів, недостатньо підпису лише однієї особи. Всі орендарі, які вказані в договорі оренди і хочуть розірвати цей договір, повинні підписати заяву.

Що потрібно вказувати в заяві на виселення?

Ми підготували **зразок** заяви про виселення з квартири. У зразку міститься текст такої заяви.

Зразок заяви можете знайти на сайті:
<https://bit.ly/2MsoOSp>



Ви можете скористатися цим зразком для написання заяви. **Роздрукуйте** зразок, **заповніть** заяву на виселення та **підпишіть** її.

Після цього передайте або надішліть заяву своєму орендодавцю поштою.



Коли подавати заяву про виселення?

Існують певні **терміни для подання заяви** на виселення. Тут важливим словом є **термін для розірвання договору**. Згідно із законом, термін подання заяви становить **3 місяці**.

Наприклад: Якщо ви хочете **виселитися 30 березня**, ви повинні **подати заяву про виселення на початку січня**. Таким чином, орендодавець матиме **3 місяці** на пошук нового орендаря.

Важливо!

Орендодавець повинен отримати вашу заяву до **3-го робочого дня 1-го місяця**. Тоді ви зможете виїхати вже **наступного місяця**. Це зазначено в **Німецькому цивільному кодексі (Bürgerliches Gesetzbuch) в § 573c**.



Виняток

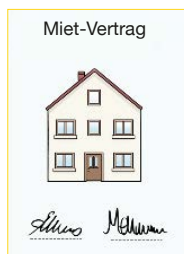
Термін для розірвання договору не діє, якщо в договорі оренди вказано інше.



Заздалегідь перевіряйте свій договір оренди.

Іноді в договорі оренди прописана **відмова від розірвання договору**. А це означає, що ви **не маєте права розірвати договір**.

Законом передбачено:
Відмова від розірвання договору
допускається. Таке право може
зберігатися **максимум 4 роки**. Через 4
роки ви можете подати заяву про
припинення оренди.



Іноді також укладається **строковий договір оренди**.
Це означає, що договір оренди діє лише протягом
певного періоду часу. Після цього потрібно буде
підписати **новий договір оренди** або **звільнити
житло**.

У разі виникнення **запитань** чи
труднощів, звертайтеся за допомогою,
наприклад, до юриста або
консультаційного центру.



Іноді можна **не чекати терміну для розірвання
договору**, якщо ви **знайдете нового орендаря**. У
такому разі можна **повідомити про виселення раніше
і звільнити квартиру достроково**.

Важливо!

Орендодавець повинен узгодити
кандидатуру нового орендаря. Якщо
орендодавець не дає згоди, ви не маєте
права розірвати договір достроково.



Достроково розірвати договір ви **не** зможете.

Чи потрібна причина для виселення?

Ні. Вам не потрібно вказувати причину, чому ви хочете переїхати. Якщо ви дотримувались усіх правил, ви можете **розірвати договір без причини**.



Підставою для розірвання договору може бути лише бажання виїхати з квартири раніше або недотримання терміну для розірвання договору. Проте для цього достатньо лише декількох причин. Зверніться за консультацією.

Наприклад:

Якщо ви бажаєте виселитися з квартири раніше. Якщо ви не дотрималися терміну розірвання договору.

2. Які подальші дії після розірвання договору?

- До моменту закінчення терміну про розірвання договору вам потрібно зв'язатися з вашим орендодавцем. Ви повинні обговорити з ним деталі **здачі квартири**.



Наприклад:

- Коли ви хочете **виселитися**?
 - Коли ви здасте **ключі**?
-
- Ви повинні надавати дозвіл на **огляд** квартири. Адже перед тим, як винаймати квартиру, люди, як правило, хочуть її оглянути. Навіть якщо ви все ще живете в квартирі, ви повинні дозволити це. Необхідно виділити час на огляд і показувати квартиру.



Згідно з рішенням суду:

Ви зобов'язані давати дозвіл на огляд квартири принаймні **раз на тиждень**.

Важливо!

Люди не можуть прийти просто так. Вони повинні заздалегідь домовитися з вами про **зустріч**.

3. Що потрібно зробити перед виселенням?

– Стан квартири

Ви повинні залишити квартиру в тому вигляді, в якому ви її отримали.



Це означає:

Ви повинні вивезти всі речі, які були вами придбані, до того, як виїдете з квартири.

Наприклад:

Прилади та обладнання, такі як вбудована кухня або нова підлога.



Виняток:

Ці речі можуть залишитися в квартирі, якщо орендодавець дасть на це згоду.

Важливо!

Обов'язково просіть **письмового дозволу** на це. Ви також можете **продати** речі наступному орендареві.

Це означає, що речі залишаться в квартирі. Наступний орендар заплатить за них.

Це називається **сумою викупу**.

Більш детальну інформацію про плату за викуп див. на сторінці 14 (розділ «Сума викупу»).



Важливо!

Про це також слід **домовлятися в письмовій формі**. Прописуйте в договорі, що саме ви продаєте наступному орендареві. Підтвердіть продаж своїми **підписами!**

Ремонт та оновлювальні роботи

Загалом, вам не потрібно **робити ремонт**, коли ви виселяєтеся. Ви повинні лише привести квартиру до ладу, якщо це прописано у вашому **договорі оренди**; або якщо ви **пошкодили** щось у квартирі.



Перед виселенням обов'язково перевірте:

- що саме в договорі оренди написано про ремонт
- і чи проводився ремонт у квартирі з моменту вашого заселення.

Додаткову інформацію про **проведення ремонтних робіт** див. на сайті: <http://bit.ly/2PzUh39>

- Якщо ви пофарбували стіни в яскраві кольори, ви повинні перефарбувати квартиру в білий колір до того, як виїдете з неї. Хіба що орендодавець погодиться залишити все, як є.

– Прибирання квартири

Перед здачею квартири повинна бути **повністю прибрана**. Це означає, що всі кімнати повинні бути порожніми, зокрема, це стосується

- підвалу
- горища
- та інших складських приміщень.

Своєчасно подбайте про вивезення **великогабаритного сміття**! Для цього необхідно заздалегідь вибрати **дату** вивезення, лише після цього служба вивозу відходів забере відходи.



Додаткову інформацію про великогабаритні відходи див. на сайті:
<https://bit.ly/2BHaikF>

Перед здачею квартири повинна **бути чистою**. Це означає, що ви повинні прибрати всі кімнати перед тим, як виселитися.



4. Що потрібно знати під час здачі квартири?

– Призначення зустрічі

Завчасно домовтеся з орендодавцем про зустріч, щоб **здати квартиру**.



Квартиру потрібно здати **не пізніше останнього дня терміну для розірвання договору**. Але якщо ви хочете виселитися швидше, її можна здати і раніше.

– Свідок або супроводжуюча особа

Здаючи квартиру, запросіть із собою **свідка**. Іншими словами, супроводжуючу людину, яка зможе вам допомогти. Покажіть їй всі кімнати. Це потрібно для того, щоб свідок міг допомогти вам в екстреній ситуації.

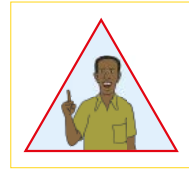


Наприклад, якщо орендодавець скаже: «Ви залишили квартиру з пошкодженнями, тому повинні заплатити додаткові гроші». У такому випадку свідок може сказати, що бачив квартиру перед тим, як орендар виселився і може підтвердити, що в квартирі був порядок, а орендодавець обманює.

Важливо!

Свідок **не може бути контрагентом**.

Іншими словами, ця особа не може виступати стороною в договорі оренди житла, наприклад співмешканцем.



– Приймально-здавальний акт

Під час здачі квартири перевіряється її стан. Це означає, що ви показуєте орендодавцю порожню квартиру. Орендодавець вирішує, чи все в порядку, чи може ще щось потрібно доробити, наприклад, прибрати або підремонтувати.



Завжди складайте **приймально-здавальний акт**. Це документ, в якому зазначається: «Я здав квартиру порожньою і чистою. Орендодавець прийняв квартиру такою, якою я її залишив, коли виселився».

Важливо!

1. Необхідно записати **дату здачі**.
2. Ви і ваш орендодавець повинні **підписати акт**.



**Завдяки цьому ви зможете
довести свою правоту:**

«Я виконав (-ла) усі умови, коли
виїжджав (-ла) з квартири. Я здав
(-ла) квартиру в належному вигляді».

Порада

Сфотографуйте кімнати перед тим,
як виселитися. Найкраще це робити,
коли всі кімнати порожні.



– Пошкодження

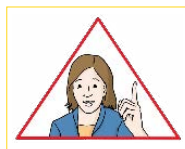
Якщо орендар зламає щось у
квартирі, орендодавець може
вимагати **відремонтувати** або
замінити пошкоджене майно.

В цьому випадку велике значення
має **страхування цивільної
відповідальності**.

Додаткову інформацію
про страхування цивільної
відповідальності див. на сайті:
<http://bit.ly/2Nc2wRc>

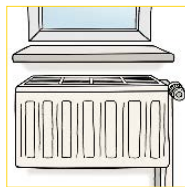
Важливо!

Сліди використання, тобто коли видно, що чимось користувалися, не вважаються **пошкодженнями**. Сліди використання – це, наприклад, подряпини на підлозі. Вони не є пошкодженнями. Орендар не зобов'язаний їх усувати або платити за них.



– Показники лічильника

Проживаючи в квартирі, вам потрібна електрика, вода та опалення. Коли ви виселяєтеся, ви повинні зняти показники електроенергії, води та опалення.



У кожному будинку встановлені прилади, які рахують споживання. Вони показують, скільки електроенергії, води та опалення ви використали. Такі дані називаються **показниками лічильника**.

Перед виселенням вам потрібно зробити наступне:

Зняти показники лічильників.

Записати показники лічильників у прийнятно-здавальному акті. Таким чином орендодавець знатиме, яке було споживання і скільки ви маєте сплатити, а новий орендар знатиме, з якого періоду повинен почати платити.



Увага!

Іноді ви не можете самостійно зняти показники лічильника. У такому випадку потрібно домовлятися про зустріч з **енергопостачальником**. Наприклад, з компанією, від якої ви отримуєте електроенергію. Представник цієї компанії зніме показники лічильника.



– **Ключі від квартири**

Віддаючи ключі під час виселення,
засвідчіть це в письмовій формі.



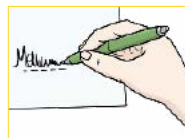
Тобто, запишіть в приймально-здавальному акті, що орендодавець отримав усі ключі.

Важливо!

Підписуйте акт, тільки якщо ви впевнені, що в ньому ВСЕ правильно.

Якщо у вас виникли запитання або труднощі, звертайтеся за допомогою.

Наприклад, якщо ви чогось не розумієте або якщо в акті помітили якусь помилку.



У такому разі не підписуйте акт. Але ви повинні віддати орендодавцю всі ключі від квартири до того, як ви виселитесь і закінчиться термін дії договору оренди.

Більше інформації про приймально-здавальний акт див. на сайті:
<https://bit.ly/2xCHSUq>

5. Що потрібно знати під час виселення?

- Подбайте про **допомогу з переїздом заздалегідь**.

Наприклад, завчасно повідомте людей, які можуть допомогти вам із переїздом.



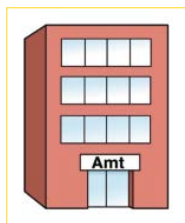
- Якщо ви не хочете переїжджати самотужки, заздалегідь замовте послуги **компанії з організації переїздів**.



Порада

Якщо ви хочете винайняти компанію з організації переїздів, найкраще замовляти послуги перевезення з **6 по 13 число та з 18 по 24 число місяця**. Саме в цей час послуги таких компаній найдешевші.

- **Важливо!** Якщо ви отримуєте допомогу від органу соціального захисту або центру зайнятості, вам необхідно заздалегідь звернутися до них.



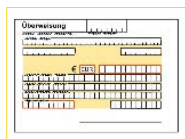
- Ви повинні **повторно зареєструватися** в центрі обслуговування клієнтів. Тобто, якщо ви переїжджаєте і змінюєте адресу, ви повинні подати заяву в орган соціального захисту.

Важливо! Ви повинні повторно зареєструвати своїх дітей у школі або дитячому садку. Вам потрібно повідомити, що ви переїжджаєте і у вас є нова адреса.



- Ви повинні **скасувати своє довгострокове доручення в банку**. Наприклад, якщо у вас є довгострокове доручення на оплату рахунків:

- за **оренду житла**;
- за **електроенергію**;
- за **телефон**.



- Ви повинні повідомити свою нову адресу, наприклад:
 - у банк;
 - у податкову інспекцію;
 - у центр зайнятості;
 - у страхову компанію;
 - сімейному лікарю.



- На пошті потрібно написати **заяву про переадресацію**. Тобто, ви повідомляєте на пошті, що у вас нова адреса. Якщо хтось надішле лист на вашу стару адресу, пошта зможе переслати його на вашу нову адресу.



Бланк запиту на переадресацію можна знайти на сайті:
<http://bit.ly/2BCOFSM>

- Ви повинні зареєструватися в **комунальних підприємствах**.
Наприклад:
Приєднання до електромережі за новим місцем проживання.

6. Що потрібно знати про заставу?

Винаймаючи квартиру, ви повинні заплатити **заставу**. Застава – це **гроші від орендаря**. Ці гроші є гарантією для орендодавця. Орендодавець використовує ці гроші для відшкодування **збитків**, завданих квартирі.



Наприклад:

Ви щось зламали в квартирі і орендодавець повинен відремонтувати це. Тоді він оплачує роботу грошми, які були надані вами у вигляді застави. В результаті ви отримаєте **менше грошей назад**.

Важливо!

Якщо з квартирою все гаразд, ви отримаєте всю **заставу назад**.

Зверніть увагу!

Орендодавець не зобов'язаний повертати заставу **до завершення 6 місяців**.

До цього часу ви **не маєте права** вимагати від орендодавця повернення застави.



Виселення з квартири



Планування
виселення

- пошук нової квартири
- звернення до центру зайнятості



Виселення зі
старої квартири

- дотримання термінів



Огляд квартири
новими орендарями

- дозвіл та домовленості про огляд квартири



Прибирання
квартири



Приймально-
здавальний акт /
передача ключів

- Фотографування пошкоджень



Виселення

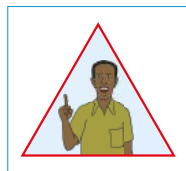
4.

**Ваші права
у випадку
дискримінації**

4. Ваші права у випадку дискримінації

1. Що таке дискримінація і що про це говорить закон?

Закон на вашому боці, якщо ви зазнаєте дискримінації під час пошуку або отримання житла. Про це йдеться в Загальному законі про рівне ставлення (AGG). Закон забороняє дискримінацію з певних причин. Наприклад, вам не можуть відмовити в наданні житла тільки тому, що ви маєте інше походження або інвалідність. Така поведінка є дискримінацією.



Однак не кожна відмова у наданні житла є дискримінацією. Особливо, коли у великих містах на одну квартиру часто претендують кілька сотень людей.

У таких випадках орендодавець не завжди може запросити на огляд квартири всіх бажаючих. Часто відмова не має нічого спільного з вами особисто.

Приклад дискримінації: Орендодавець здає квартиру. Він запрошує на огляд квартири лише німців. Сирійська сім'я не отримує запрошення, тому що власник «не хоче поселяти іноземців» у своїй квартирі. У цьому прикладі сирійська сім'я зазнає дискримінації через своє походження. Така дискримінація заборонена законом. Під час відбору орендарів їхній колір шкіри чи походження не повинні відігравати жодної ролі.

2. Що робити у випадку дискримінації?

Якщо ви зазнали дискримінації, вам слід звернутися за порадою та підтримкою. Поговоріть зі своєю сім'єю, друзями чи знайомими про те, що з вами сталося. Це може допомогти вам краще розібратися в ситуації. Порадьтеся з родиною чи знайомими, якої підтримки ви потребуєте. Ніхто не повинен миритися з дискримінацією! Кожен має право захистити себе від дискримінації.

Допомогу можна отримати тут:

- антидискримінаційний офіс:
<http://bitly.ws/ABay>
- OEGG: <http://bitly.ws/ABaS>
- Капітас: <http://bitly.ws/ABaV>
- Рубікон: <http://bitly.ws/ABb4>

5.

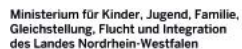
Допомога

Довідкова інформація в Інтернеті

- Більше інформації про **пошук житла** див. на сайті: <https://bit.ly/2Mqh2sn>
- Заяву на отримання **дозволу на проживання** від органів влади можна завантажити на сайті: <https://bit.ly/2pt94R4>
- Більше інформації про **приймально-здавальний акт** див. на сайті: <https://bit.ly/2xCHSUq>
- Адреси та години роботи найближчого **центру обслуговування клієнтів** див. на сайті: <http://bit.ly/2wjzjwp>
- Інформація від **центру зайнятості**: <https://bitly.ws/WqCK>
- Інформацію від **житлового відділу** див. на сайті: <http://bit.ly/2OUjGTG>
- Більш детальну інформацію про **заставу** читайте на сайті: <http://bit.ly/2LlI66n>
- Інформацію про правила проживання див. тут: <http://bit.ly/2N8wTrB>
- Більше інформації про **оплату за комунальні послуги** див. на сайті: <http://bit.ly/2w9sQVz>
- Більше інформації про **опалення** див. на сайті: <https://bit.ly/2o5BCPZ>
- Більше інформації про **страхування цивільної відповідальності** див. на сайті: <http://bit.ly/2Nc2wRc>
- Більше інформації про **захист від плісняви та вентиляцію** див. на сайті: <http://bit.ly/2P00cx5>
- Більше інформації про **сортування відходів** див. на сайті: <https://bit.ly/2BHaikF>

- Зразок заяви про виселення можете знайти на сайті:
<https://bit.ly/2MsoOSp>
- Більше інформації на тему **ремонтних робіт** див. на сайті: <http://bit.ly/2PzUh39>
- Більше інформації про **великогабаритні відходи** див. на сайті: <https://bit.ly/2N31mXv>
- Бланк **запиту на переадресацію** можна знайти на сайті: <http://bit.ly/2BCOFSM>

Спільний проєкт від



Контактні дані

Stadt Köln (Місто Кельн)

Amt für Integration und Vielfalt

Kommunales Integrationszentrum

(Управління з питань інтеграції та
багатокультурності

Муніципальний інтеграційний центр)

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/279-23/16/750/07.2023

