

Рекомендации по переезду в отдельное жилье

Для беженцев и мигрантов

(Russisch)



Оглавление

Введение	3
-----------------------	----------

1. Перед переездом	3
---------------------------------	----------

Необходимые условия для переезда в отдельное жилье

Поиск квартиры

Расходы на жилье

Необходимые условия

Первоначальное оснащение

Ремонт

Разрешение на аренду муниципального жилья

Регистрация на социальную квартиру

2. После переезда	7
--------------------------------	----------

Уборка в подъезде

Правила проживания в жилом доме

Отопление и проветривание

Выбрасывание отходов в канализацию

Раздельный сбор мусора

Бумажные отходы (зеленый/синий контейнеры)

Органические отходы (коричневый контейнер)

Желтый мешок/контейнер

Остаточные отходы (серый контейнер)

Специальные отходы

Электронный лом

Крупногабаритный мусор

3. Планирование хозяйственных расходов 12

Электроэнергия

Телефон/Интернет

Телевидение

Страхование

Приобретение нового имущества

Дополнительные расходы

4. Заметки 14

5. Приложение 15

Верхние пределы арендных расходов (состояние: 1 февраля 2017 г.)

Контрольный лист для аренды квартиры

Контрольный лист для выселения из общежития/квартиры

Введение

Настоящие рекомендации призваны облегчить ваш переезд из выделенного городом места временного пребывания в отдельное жилье. С учетом назначения документа в нем используются простые формулировки, а процессы других институтов (центров занятости) представлены в упрощенном виде. Обращаем ваше особое внимание на то, что данные рекомендации не являются юридическим основанием для требования тех или иных услуг.

1. Перед переездом

Необходимые условия для переезда в отдельное жилье

Чтобы иметь право на самостоятельную аренду жилья, вы должны иметь разрешение на временное проживание (Aufenthaltserlaubnis) со сроком действия не менее одного года. Простое разрешение на пребывание (Gestattung) для этого не подходит. Если вы хотите снять жилье как семья, разрешение на временное проживание должны иметь все члены семьи. Важно помнить, что обычно к разрешению на временное проживание прилагается специальное ограничение в праве выбора места жительства (Wohnsitzauflage), согласно которому вы сможете снять жилье только в Дормагене. Переехать в другой город вы не сможете! Если вы захотите это сделать, вам нужно будет обратиться в Ведомство по делам иностранцев (Ausländeramt). Однако для этого должны быть веские основания.

Поиск жилья

Для поиска жилья можно использовать несколько вариантов:

- Местные газеты

В местных газетах вы всегда найдете объявления о сдаче квартир в городе и ближайшем пригороде. Эти объявления имеют вид краткого описания квартиры.

Ниже пример:

Dormagen, Robert-Koch-Str.,
Aptm., 2 .OG, Kochnische,
Balkon, renov. Bad, 31m² +
Kellerr., 300€ KM + 100€ NK,
2 MM Kaut., ab 16.10.16,


Appartm.:	отдельная благоустроенная квартира
2. OG:	на 2-м этаже;
Kochnische:	имеется кухонная ниша;
Balkon:	есть балкон;
Renov. Bad:	ванная после ремонта;
31m ² :	площадь квартиры;
300€ KM + 100€ NK:	арендная плата (KM) и дополнительные расходы (NK)
2 MM Kautiоn:	размер залога (здесь: 2 базовые арендные платы)

- *Поиск в Интернете*

В Интернете есть сайты-агрегаторы объявлений о сдаче жилья в аренду, например: www.immoscout24.de, www.kalaydo.de, www.immonet.de. На них вы можете искать необходимую вам квартиру, в том числе с фильтрацией по региону. Если, например, вам нужна квартира в Дормагене, вы можете ввести в поиск сайта «Dormagen» и указать радиус, жилье в пределах которого вас заинтересует.

- *Жилищно-строительные товарищества и кооперативы*

В некоторых городах есть т. н. жилищно-строительные товарищества. Такие товарищества могут предлагать выгодные варианты квартир. Чтобы иметь право снимать квартиру в товариществе, вы должны на платной основе вступить в него. Если вы хотите арендовать такую квартиру, вам придется платить долевые взносы. Эти взносы будут возвращены, если вы расторгнете договор на квартиру и выйдете из товарищества.

Расходы на жилье

Центр занятости компенсирует расходы на ваше жилье, если их размер находится в разумных для вашей ситуации пределах. Что именно подразумевается под разумными пределами, описано в таблице «Верхние пределы арендных расходов» в Приложении 6.2. Для получения финансирования вы должны подать заявление в центр занятости. Для этого требуется личное обращение.

Необходимые условия

Чтобы центр занятости взял на себя расходы на жилье (KdU), наряду с разрешением на временное проживание сроком не менее 12 месяцев необходимо заявление в центр на получение помощи согласно SGB II (Hartz IV). Заявление должно включать в себя приложение «KdU» с описанием расходов.

Залог

При аренде квартиры арендатор должен внести залог. Это гарантийный платеж собственнику жилья, который вы получите обратно после выселения из квартиры при условии оплаты всех счетов и оставления квартиры в надлежащем состоянии. Размер залога, как правило, равен двум базовым арендным платам. То есть при базовой арендной плате 300 € в месяц размер залога составит 600 €. Если вы не в состоянии оплатить эту сумму, обратитесь в центр занятости. После рассмотрения вашего случая центр либо выдаст вам сумму залога в качестве ссуды, либо возьмет гарантию обеспечения обязательств на себя. В случае ссуды вы будете возвращать ее небольшими ежемесячными взносами. При выезде из квартиры вы получите эти деньги обратно.

Пределы арендных расходов

Расходы на аренду жилья не должны выходить за определенные рамки. Эти рамки описаны в Приложении 6.1 в виде т. н. «верхних пределов базовой арендной платы брутто». В них учтены как стоимость собственно аренды, так и дополнительные расходы. Счета за отопление в арендные расходы не входят.

Пример:

Семье из 4 человек разрешается снять квартиру в Дормагене, арендные расходы на которую (базовая плата и доп. расходы) не превышают 706,80 € в месяц. Любые квартиры дороже этой суммы уже не будут оплачиваться центром занятости, поэтому их нельзя снять.

Первоначальное оснащение

При переезде из общежития в отдельную квартиру вы можете запросить в центре занятости однократную помощь на первоначальное оснащение жилья. Это будет купон на приобретение мебели, в которой вы срочно нуждаетесь в связи с переездом. По нему вы можете приобрести подержанную мебель в торговом центре благотворительной организации «Каритас» в Нойсе. Заявление на этот вид помощи подается лично в центре занятости. Рекомендуется сделать это как можно скорее после заключения договора аренды, т. к. рассмотрение занимает некоторое время. Обращаем ваше внимание на то, что в заявлении должно быть перечислено всё, что вам нужно. Общего указания недостаточно.

Пример:

Если вам нужны мебель и техника для кухни, такой формулировки недостаточно. Вам нужно перечислить все необходимые предметы: 1 навесной шкаф, 1 кухонная плита, 1 тумба и т. д.

Ремонт

Если вы впервые переезжаете в квартиру и данная квартира требует ремонта, вы можете запросить материальную помощь на ремонт. Это нужно сделать как можно скорее, до покупки необходимых для ремонта товаров. Заявление также можно подать в ваш центр занятости. Помните, что и в этом случае следует указать подробный список всего необходимого.

Пример:

Недостаточно написать «обои, клей, краска» и т. п. Список должен быть подробным и конкретным: «1 рулон структурных обоев под покраску, 1 ведро краски 15 л, ...»

Разрешение на аренду муниципального жилья

При низком уровне доходов вы можете запросить разрешение на аренду муниципального жилья (Wohnberechtigungsschein, WBS) — то есть квартиры, построенной и поддерживаемой на общественные средства. Заявления на WBS принимаются в ратуше, каб. 1.07.

Регистрация на социальную квартиру

При возможности снимать квартиру вы можете также зарегистрироваться на аренду социальной квартиры. Эти квартиры несколько более доступны по арендной плате. Заявления принимаются в ратуше, каб. 1.07.

2. После переезда

Уборка в подъезде

Во многих домах арендаторы квартир обязаны следить за чистотой на лестничных площадках подъезда. Чаще всего существует специальное положение, регулирующее распределение таких обязанностей между сторонами договора аренды. То же самое касается зимней уборки придомовой территории от снега. Подробную информацию на этот счет запрашивайте у своего арендодателя.

Правила проживания в жилом доме

В каждом доме с арендными квартирами существует такой документ, как правила проживания в жилом доме, обязательный для всех сторон. Соблюдение правил проживания очень важно, потому что помимо вас в доме проживают другие люди, и все на правах аренды. В случае нарушения вами правил проживания арендодатель вправе расторгнуть ваш договор. Также это произойдет в том случае, если ваши соседи будут жаловаться на частый шум из вашей квартиры. Наиболее важные положения правил проживания:

- *Тихое время*

Каждый квартиросъемщик обязан воздерживаться от действий, приводящих к избыточному шуму в квартире, в доме и на придомовой территории. Особое внимание этому требованию уделяется во время с 13:00 до 15:00 и

с 22:00 до 6:00. Уровень громкости радио, телевизоров, CD-плееров и т. п. не должен нарушать покой жильцов в соседних помещениях. Родители обязаны следить за тем, чтобы тишину в указанное время соблюдали и их дети. Если планируется празднование особого случая, об этом следует своевременно предупредить всех жильцов дома.

- *Сушка белья*

Сушка белья (и ковров) разрешается только в специально предназначенных для этого помещениях. Сушить белье на балконах разрешается только при условии, что это незаметно другим жильцам дома.

Отопление и проветривание

В этой главе мы объясним, как правильно организовать отопление и проветривание в вашей квартире, чтобы экономить деньги и избегать высоких начислений по эксплуатационным расходам.

- *Правильная температура в помещениях*

Каждый лишний градус в квартире увеличивает счет за отопление. Если это не вызывает дискомфорта, температуру в гостиной лучше удерживать на уровне не выше +20 °С. Каждый градус в сторону уменьшения снижает расход энергии. Наши рекомендации для других помещений: на кухне +18 °С, в спальне +17 °С. Разумеется, главное значение в любом случае имеет индивидуальное ощущение комфортной температуры. Важную роль здесь играет температура стен и окон. На ночь или днем, когда в квартире долгое время никого нет, снижайте температуру на несколько градусов примерно до +18 °С. При отсутствии жильцов в течение нескольких дней рекомендуется понижать температуру до +15 °С, при еще более длительном отсутствии — еще ниже. В ночные часы температуру в жилых и рабочих помещениях можно уменьшать на 5 °С. Современные системы отопления обеспечивают возможность централизованного снижения температуры в помещениях.

- Правильное регулирование температуры*

Терморегулирующие клапаны состоят из двух частей. Термостатная головка позволяет задавать необходимую температуру в помещении. Контролируя действительную температуру воздуха, она определяет количество греющей воды, которое должен пропускать корпус клапана для достижения заданной температуры воздуха в помещении. Чем точнее терморегулирующий клапан удерживает заданную температуру в помещении, тем меньше расход энергии. Чем хуже теплоизоляция дома, тем более целесообразно понижать настройку на радиаторах в неиспользуемых жилых помещениях, в т. ч. кратковременно. Наряду с классическими термостатными головками существуют программируемые термостаты, регулирующие температуру с учетом времени. Их можно настраивать таким образом, чтобы температура в помещении автоматически повышалась или понижалась в определенное время суток. Например, утром, когда жильцы уходят из квартиры, регулятор снижает температуру. Вечером, по возвращении жильцов, температура так же автоматически возвращается на комфортный уровень. Экономия энергии при использовании программируемых термостатов может достигать 10 %.
- Правильное проветривание*

Даже в хорошо отапливаемых помещениях постепенно накапливается влага. В квартире с проживанием четырех человек в результате дыхания, пользования душем, готовки и стирки в воздух попадает до двенадцати литров жидкости в день. Поэтому в отопительный сезон, чтобы поддерживать хорошее качество воздуха в жилых помещениях, не обойтись без регулярного проветривания. При этом лучше несколько раз в день на пять минут открывать окна полностью, делая сквозное проветривание, чем постоянно держать их приоткрытыми. Чем ниже температура в комнате, тем чаще следует проветривать, чтобы сократить риск появления плесени из-за сырости.

Выбрасывание отходов в канализацию

Запрещается выбрасывать пищевые отходы и мусор в канализацию, т. к. канализация для этого не предназначена. В случае засорения труб по этой причине арендодатель выставит вам в счет расходы по их прочистке.

Раздельный сбор мусора

В Германии принято разделять мусор по категориям, чтобы облегчить его переработку. Различают следующие категории отходов:

Бумажные отходы (зеленый/синий контейнеры)

В зеленые мусорные контейнеры следует выбрасывать: упаковку из бумаги и картона, газеты и журналы, книги и макулатуру. Не бросать: клеенку и промасленную бумагу, гигиеническую бумагу (салфетки, подгузники, прокладки), пакеты от молока и сока, бумагу с покрытием, сорванные обои, коробки от пиццы, копировальную бумагу, пленку, комбинированные материалы и т. п. Картон и коробки, оставленные рядом с зеленым контейнером, служба вывоза не забирает.

Органические отходы (коричневый контейнер)

При наличии собственной системы компостирования емкость бака для остаточных отходов может быть сокращена до 20 л на человека в неделю, при наличии контейнера для органических отходов — до 15 л на человека. В случае системы компостирования на участке можно подать письменное заявление на дополнительное возмещение. При наличии «органического» контейнера возмещение исключается.

В коричневые мусорные контейнеры следует выбрасывать:

Кухонные отходы: яичную скорлупу, кофейную гущу, кофейные фильтры, чайную заварку, чайные фильтры и т.д. Отходы фруктов и овощей: очистки, падалицу, фруктовые косточки, отрезки яблок, ореховую скорлупу, листья капусты, салата, луковую шелуху. Садовые отходы: сорняки, завядшие цветы, землю из-под цветов (в небольших количествах), ветки, листву, скошенный газон, лозу, капустные кочерыжки, обрезки кустов, горшечные растения. Служба вывоза забирает только содержимое контейнеров. Не бросайте в контейнер органические отходы в мешках.

Остаточные отходы (серый контейнер)

После распределения перерабатываемых видов мусора по соответствующим контейнерам всегда остаются и непригодные для переработки отходы. Для них предназначены серые мусорные контейнеры. Согласно правилам утилизации отходов города Дормогена, ответственные за содержание контейнерных площадок лица должны обеспечить емкость баков из расчета не менее 24 л на каждого зарегистрированного жильца в неделю. Несколько ответственных лиц (например, владельцы соседних участков) по заявлению могут образовать объединение для совместного пользования мусорными контейнерами, что может быть более выгодным вариантом. Вывоз серых контейнеров осуществляется раз в неделю. Серые контейнеры с розовой крышкой вывозятся раз в 14 дней.

В серые мусорные контейнеры следует выбрасывать:

цветочные горшки, жир и фритюрное масло, одноразовые бритвы, подушки и одеяла, оконное стекло, зажигалки, пленку, фломастеры, шариковые ручки, стержни из авторучек, посуду, лампы накаливания, подметенный мусор, аудиокассеты, наполнители лотков для кошек и мелких животных, керамику, остатки свечей, копировальную бумагу, пластмассовые трубы, ногти, ушные палочки, гигиенические салфетки, пластмассовые игрушки, пластмассовые хозяйственные товары, фарфор, грампластинки, винты, остатки пищи (приготовленной), мешки из пылесосов, фаянс, подметенный мусор с улицы, колготки, остатки обоев, подгузники, прокладки, тампоны, видеокассеты, песок из птичьих клеток, окурки и сигаретный пепел. Не бросать в серые контейнеры: строительный мусор, камни и землю.

Специальные отходы

Вредные вещества (специальные отходы) из частных домовладений бесплатно забирают мобильные пункты приема вредных отходов (отработанное масло до 5 л, специальные материалы до 20 кг).

Электронный лом

Мелкие электроприборы размером до 20 см в обычных для домашнего хозяйства количествах можно бесплатно сдать в мобильный пункт приема вредных отходов. Крупные электроприборы размером более 20 см в обычных для домашнего хозяйства количествах можно бесплатно сдать на свалке. Для них также можно заказать индивидуальный вывоз.

Крупногабаритный мусор

К крупногабаритному относится мусор, который из-за своих размеров или формы не влезает в контейнер для остаточных отходов. Крупногабаритный мусор можно вывезти и сдать на свалку самостоятельно либо обратиться для этого в службу вывоза отходов. Если вы хотите заказать вывоз старых вещей (дивана, шкафа, стола и т. п.), вы должны согласовать со службой дату и вечером предыдущего дня аккуратно выставить эти вещи у края проезжей части.

Заказать вывоз можно здесь:

<https://www.entsorgung-niederrhein.de/>

3. Планирование хозяйственных расходов

Электроэнергия

При первом въезде в квартиру вы будете автоматически зарегистрированы у поставщика электроэнергии, обслуживающего ваш город. Для этого вам понадобится номер счетчика электроэнергии, который сообщит арендодатель. При регистрации вам нужно будет сообщить предприятию текущее показание счетчика (цифры до запятой).

При желании вы можете сменить поставщика электроэнергии. Необходимую информацию об этом можно узнать в Интернете.

Телефон/Интернет

При необходимости подключения в новой квартире к телефонной сети и Интернету выберите подходящего провайдера услуг. Информацию о технической возможности подключения вам предоставит провайдер. При заключении договора обратите внимание на размер ежемесячных платежей, а также на стоимость подключения. Договоры разных провайдеров существенно различаются по условиям и могут иметь срок действия от одного месяца до нескольких лет. Помните, что услуги доступа к сети вам придется оплачивать в течение всего этого срока.

Телевидение

Обычно в каждой квартире имеется телевизионное подключение. Если это кабельное телевидение, плата за него, как правило, идет в счет дополнительных расходов. В зависимости от выбранного оператора вы можете заказать разные пакеты каналов, в т. ч. зарубежных.

Установка спутниковых антенн во многих домах запрещена правилами проживания. Обязательно уточните этот вопрос у своего арендодателя до установки спутниковой антенны.

Страхование

Страхование служит для защиты от рисков. Мы рекомендуем вам заключить договоры страхования домашнего имущества и (семейной) гражданской ответственности. Страхование домашнего имущества защищает все, что есть в вашей квартире. Страхование гражданской ответственности защитит вас, если по вашей вине будет причинен ущерб третьим лицам.

Приобретение нового имущества

В размер ежемесячно выделяемой вам центром занятости помощи входит небольшая сумма, которую вы обязаны откладывать на новую бытовую технику или мебель. Например, если сломается ваша стиральная машина, новую вы должны будете оплатить именно с этих сбережений.

Дополнительные расходы

Помимо собственно арендной платы, каждый месяц вам придется передавать своему арендодателю определенную сумму по статье «дополнительные расходы». Окончательный расчет дополнительных расходов производится раз в год. В зависимости от его результатов арендодатель может как вернуть вам часть уплаченных средств, так и потребовать доплаты.

4. Заметки

This image shows a single page of white paper with horizontal blue lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper or a document template. There are no margins, text, or other markings on the page.

5. Приложение

1.1 Mietobergrenzen (Stand: 01.02.2019)

Bruttokaltmietobergrenzen

Vergleichsraum	1 Person 50 m ²	2 Personen 65 m ²	3 Personen 80 m ²	4 Personen 95 m ²	5 Personen 110 m ²	je weitere Person + 15 m ²
1 Jüchen, Grevenbroich Rommerskirchen	410,00 €	488,15 €	576,80 €	718,20 €	809,60 €	110,40 €
2 Dormagen	424,50 €	521,30 €	635,20 €	745,75 €	921,80 €	125,70 €
3 Neuss	418,00 €	517,40 €	624,00 €	739,10 €	862,40 €	117,60 €
4 Kaarst	475,50 €	573,30 €	695,20 €	818,90 €	953,70 €	130,05 €
5 Meerbusch	417,50 €	557,70 €	660,00 €	851,20 €	1016,40 €	138,60 €
6 Korschenbroich	412,00 €	501,15 €	636,80 €	759,05 €	839,30 €	114,45 €

Bei Neuanmietungen einzuhaltende Betriebskostenmindestgrenzen

Vergleichsraum	1 Person 50 m ²	2 Personen 65 m ²	3 Personen 80 m ²	4 Personen 95 m ²	5 Personen 110 m ²	je weitere Person + 15 m ²
1 Jüchen, Grevenbroich Rommerskirchen	69,30 €	75,53 €	94,08 €	116,38 €	119,35 €	16,28 €
2 Dormagen	65,80 €	78,72 €	94,64 €	115,71 €	129,36 €	17,64 €
3 Neuss	82,95 €	99,19 €	126,00 €	152,29 €	171,71 €	23,42 €
4 Kaarst	62,30 €	86,45 €	105,28 €	117,71 €	120,89 €	16,49 €
5 Meerbusch	64,40 €	84,18 €	100,80 €	123,03 €	125,51 €	17,12 €
6 Korschenbroich	49,00 €	70,07 €	105,28 €	111,06 €	120,89 €	16,49 €

Контрольный лист для аренды квартиры

- ☐ Вы имеете разрешение на временное проживание на срок не менее 12 мес.?
- ☐ Зарегистрированы на социальную квартиру?
- ☐ Подали заявление в центр занятости на получение помощи согласно SGB II?
- ☐ Заполнили форму «Предложение арендного жилья» от арендодателя? (предоставляется в центре занятости)
- ☐ Сдали форму «Предложение арендного жилья» в центр занятости?
- ☐ Получили одобрение аренды от центра занятости?
- ☐ Подписали договор аренды?
- ☐ Подали заявление на первоначальное оснащение квартиры?
- ☐ Подали заявление на материальную помощь на ремонт?
- ☐ Выбрали мебель в торговом центре «Каритас»?

Контрольный лист для выселения из квартиры

- ☐ Сделать уборку во всей квартире
- ☐ Сделать уборку на кухне (плита, духовка, кухонные шкафы и холодильник)
- ☐ Убрать все продукты питания
- ☐ Выбросить мусор
- ☐ Тщательно помыть все шкафы и выдвижные ящики
- ☐ Сделать уборку в санузле (унитаз, душевая, умывальники, пол)
- ☐ Вымыть все полы в квартире
- ☐ Вымыть все окна в квартире
- ☐ Оставить всю бытовую мебель в хорошем состоянии
- ☐ Забрать с собой или выбросить все предметы личного пользования
- ☐ Сообщить об известных недостатках в квартире (например, неисправный унитаз, кухонная плита и т. д.)
- ☐ Вставить все ключи в дверцы шкафов
- ☐ Согласовать с комендантом дома время сдачи квартиры

Gefördert durch:



Издатель:

Stadt Dormagen
Fachbereich Integration
Paul-Wierich-Platz 2
41539 Dormagen

Состояние: 05/2019

