



EINHEIT DER
VERSCHIEDENEN



Wohnratgeber

TIPPS UND HINWEISE RUND UM DAS THEMA
WOHNEN IN FREIBERG

Guide for Tenants

TIPS AND INFORMATION ALL AROUND RENTING IN FREIBERG

نصائح للسكن

أفكار وملاحظات حول موضوع السكن في فرايبيرغ

رهنمای مسکن

مشوره ها و هدايات در مورد زيست در فراي برگ

**EINHEIT DER
VERSCHIEDENEN**



In Zusammenarbeit mit
in cooperation with
بالتعاون مع
در همکاری با



FÜR EIN HARMONISCHES MITEINANDER

Ob Sie sich „zu Hause“ wohlfühlen, hängt nicht allein vom Geborgensein in den eigenen vier Wänden ab. Besonderen Einfluss hat das harmonische Miteinander in der Nachbarschaft. Gegenseitige Rücksichtnahme, Achtung und Toleranz sind hierbei als Grundwerte unverzichtbar. Das Zusammenleben mit mehreren Nachbarn in einem Mehrfamilienhaus erfordert aber auch klare Vereinbarungen über das Wohnen und das Nachbarschaftsrecht. Neben den gesetzlichen Regelungen (Grundgesetz und Bürgerliches Gesetzbuch) gelten der Mietvertrag und die Anlagen zum Mietvertrag, wie zum Beispiel die Hausordnung,

Dieser **WohnRatGeber** enthält sehr viele wichtige Tipps und Hinweise, die ein angenehmes Miteinander-Wohnen ermöglichen. Er ist

mit großer Sorgfalt von den drei großen Wohnungsunternehmen in Freiberg zusammengestellt worden. Dennoch kann es vorkommen, dass sich im gemeinsamen Zusammenleben Situationen ergeben, die in dieser Broschüre nicht aufgeführt sind. Bei Unkenntnis über bestimmte Regelungen oder bei Missverständnissen sollten Sie sich vertrauensvoll an Ihren Vermieter wenden. Er ist immer bestrebt, dass alle Mieterinnen und Mieter gerne und glücklich in ihrer Wohnung leben.

ANMERKUNGEN:

Diese Broschüre stellt keine Rechtsberatung im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG) dar. Die im Text verwendete männliche Personenbezeichnung bezieht sich stets auch auf die weibliche Form.

INHALT

	Seite
1. Gesetzliche Grundlagen in Deutschland _____	10
2. Vertragliche Regelungen zwischen Vermieter und Mieter _____	14
3. Wohnen in Freiberg _____	18
4. Unser Haus – unsere Wohnung _____	28
5. Wohnkosten _____	38
6. Staatliche Unterstützung für Wohnkosten _____	52
7. Wohnungssuche und Wohnungsanmietung _____	62
8. Wohnungsnutzung _____	96
9. Mängel und Beschwerden _____	126

GETTING ALONG WITH EACH OTHER

Whether you feel „at home“ not only depends on whether you feel secure in your own four walls. Getting along with your neighbours has a lot to do with it, and mutual consideration, respect and tolerance are basic values that are indispensable here. But living together with several neighbours in a block of flats also requires clear rules regarding living together and laws concerning the rights of neighbours. In addition to the statutory provisions (Constitution and Civil Code), lease agreement and attachments thereto, such as the house rules, do apply.

This **guide for tenants** contains a lot of information for a comfortab-

le living together with your neighbours. It has been compiled with great care by three large housing companies in Freiberg. However, living together may still result in situations that are not described in this brochure. If you are not aware of certain regulations or if you feel Tips and information misunderstood, you should talk to your landlord in confidence. Your landlord will always try to ensure that all tenants like living in their flats and are happy there.

NOTE:

This brochure does not constitute legal advice within the meaning of the German Legal Services Act (RDG).

CONTENTS

	Page
1. Legal foundations in Germany _____	11
2. Contractual arrangements between landlord and tenant _____	15
3. Living in Freiberg _____	20
4. Our house – our flat _____	30
5. Housing costs _____	42
6. Government support _____	54
7. Looking for and renting a flat _____	70
8. Use of the flat _____	104
9. Defects and complaints _____	127

لكي نستطيع التعايش بشكل متوافق ومريح

أن تشعر بالراحة في سكنك ليس مرتبطاً دائماً بأن يتوفر لك إمكانية السكن بمفردك بين أربعة جدران . فالتعايش الطيب والمتناغم بين الجيران يؤثر كثيراً على شعورك بالراحة . وعلى العكس من ذلك فإن ضرورة التنبيه لكل حركة تقوم بها وتوجيه الملاحظات المتكررة سوف يؤدي لشعورك بالضيق ، فمن الضروري وجود حالة من التسامح بين الجوار وهي أمور هامة لا يمكن إغفال تأثيرها على الشعور بالراحة . إن السكن في بناء متعدد البيوت مع عدد من الجيران يتطلب منكم التوافق والوضوح التام في حقوق الجوار . فبالإضافة للأنظمة القانونية التي يتوجب مراعاتها (القانون الأساسي وقانون المواطنة) هناك نقاط أخرى يجب مراعاتها أيضاً موجودة في عقد الأجار وفي ملحقاته ، مثل نظام العناية بالبناء والمحافظة على نظافته .

يحتوي هذا الكتيب المسمى نصائح للسكن ، الكثير من النصائح والملاحظات ، التي تمكنكم من السكن

والتعامل مع الجوار بشكل مريح . وقد تم وضعه وصياغته بالتعاون مع ثلاثة من كبار شركات تأجير البيوت في مدينة فرايبورغ . وبذلك تستطيع توفير حياة سعيدة مع جيرانك ، هذا بالإضافة لضرورة مراعاة الذوق العام في النقاط التي لم ترد في هذا الكتيب . في حالة عدم معرفة طريقة التصرف السليمة أو عدم فهم بعض الأنظمة والقوانين يمكنكم بكل بساطة ودون أي حرج مراجعة الشركة التي قمتم بإستئجار البيت منه ، فمن المهم بالنسبة لهم دائماً أن يكون المستأجرين سعداء ومحظوظين في حياتهم المشتركة . ضمن المبنى الواحد

ملاحظة:

ماورد في هذا الكتيب لايعتبر رأياً قانونياً وذلك فيما (RDG) ورد في قانون صحة وسلامة الخدمات والنصوص التي وردت في هذا الكتيب حول الرجال . تنطبق بشكل كامل على الإناث دون أي تفريق

المحتوى

10	1. القواعد القانونية في المانيا
14	2. نظام التعاقد بين المستأجر والمؤجر
23	3. السكن في فرايبورغ
33	4. بيتنا - منزلنا
47	5. تكاليف السكن
57	6. الدعم الحكومي
85	7. البحث عن السكن وإستئجار المسكن
117	8. إستخدام المنزل
126	9. النواقص والشكاوي

برای یک زندگی باهمی هماهنگ

احساس آرامش، در خانه "تنها به احساس امنیت در چهار دیوار خانه خودتان بستگی ندارد. زندگی با همی هماهنگ در همسایگی تأثیر به خصوص را بالایش دارا میباشد. به این ارتباط توجه، احترام و تحمل متقابل منحصراً ارزش های اساسی ضروری اند. زندگی باهمی با چندین همسایه در یک خانه متشکل از چند خانواده به توافقات روشن در مورد زیست و حق همسایگی نیز نیاز دارد. درین مورد در پهلوی مقررات قانونی (قانون اساسی و قانون مدنی) قرارداد اجاره و ضمایم آن، چون مقررات مربوط به طرز العمل در خانه، نیز مدار اعتبار اند. این رهنمای مسکن حاوی مشوره ها و هدایات زیاد و مهم در رابطه با امکان زیست باهمی خوشایند میباشد. این معلومات مشورتی از طرف سه تصدی

مسکونی فرای برگ با دقت زیاد تدوین گردیده است. باوجود آن امکان به میان آمدن حالاتی در زندگی مشترک باهمی موجود است که درین رساله تذکر داده نشده اند. در صورت عدم معلومات در مورد قواعد معین و یا در صورت سوء تفاهم بایست بر مبنای اعتماد به موجر (صاحب خانه) تان مراجعه نمایند. وی همیشه تلاش میورزد تا همه مستاجرین در آپارتمان های شان با علاقمندی و خوشبخت زندگی نمایند.

ملاحظات:

این رساله به معنی رهنمایی حقوقی به مفهوم قانون نیست. استفاده از ضمایر (RDG) خدمات حقوقی مذکور در متن در مورد افراد مؤنث نیز مدار اعتبار اند.

محتوی

صفحه

1. اساسات قانونی در آلمان 11
2. مقررات قراردادی میان موجر و مستاجر 15
3. سکونت در فرای برگ 25
4. خانه ما - آپارتمان ما 35
5. هزینه مسکن 49
6. کمک دولتی 59
7. جستجو و اجاره نمودن مسکن 93
8. استفاده از آپارتمان 123
9. نواقص و شکایات 127



1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN DEUTSCHLAND

LEGAL FOUNDATIONS IN GERMANY

القواعد القانونية في ألمانيا

اساسات قانونی در آلمان

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN DEUTSCHLAND

Jeder Mensch das Recht auf ein gesichertes Leben (AEMR-Allgemeine Erklärung der Menschenrechte) einschließlich einer Wohnung. Nicht ausdrücklich zugesichert wird dieses Recht in der Bundesrepublik Deutschland, es gelten:

Das Grundgesetz (GG)

- das Grundrecht auf Freizügigkeit (Art. 11)
- die Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13)
- das Eigentumsrecht (Art. 14)

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)

- das Mietrecht (§§ 535 bis 580a)

sowie zahlreiche nachgeordnete Gesetze und Verordnungen.

1. القواعد القانونية في ألمانيا

البيان العام لحقوق الإنسان (ومن ضمن هذه الحقوق حق AEMR) لكل مواطن الحق في حياة آمنة : السكن . هذا الحق لم يذكر صراحةً في قانون ألمانيا الاتحادية ، إلا أنه متضمن في

القانون الأساسي (GG)

- الحق الأساسي في التنقل (الفقرة 11)
- حرمة البيوت (الفقرة 13)
- حق التملك (الفقرة 14)

القانون المدني (BGB)

- حق الأجار (المادة 535 حتى 580 a)

هذا بالإضافة لعدد كبير من القوانين والأنظمة

1. LEGAL FOUNDATIONS IN GERMANY

Everyone has the right to a secure life (Universal Declaration of Human Rights), which includes housing. The Federal Republic of Germany does not expressly guarantee a right to housing. The following laws apply:

The Constitution (GG)

- Basic freedom of movement (Art. 11)
- Inviolability of the home (Art. 13)
- Property rights (Art. 14)

The Civil Code (BGB)

- General rental provisions (Sections 535 to 580a)

as well as numerous secondary laws and regulations.

1. اساسات قانونی در آلمان

هر انسان حق زندگی مصنون (اعلامیه عمومی حقوق بشر) به شمول مسکن را دارا میباشد. این حق در آلمان با صراحت تضمین نمیگردد. به این ارتباط قوانین ذیل نافذ اند:

قانون اساسی (GG)

- حق بنیادی تحرک آزاد (ماده 11)
- عدم خدشه دار نمودن حریم خانه (ماده 13)
- حق ملکیت (ماده 14)

قانون مدنی (BGB)

- قانون اجاره – (مواد 535 تا 580 الف)

همچنان قوانین و مقررات زیاد دیگر تابع به این قوانین.



2.

VERTRAGLICHE REGELUNGEN ZWISCHEN VERMIETER UND MIETER

CONTRACTUAL ARRANGEMENTS
BETWEEN LANDLORD AND TENANT

نظام التعاقد بين المستأجر والمؤجر

مقررات قراردادی میان موجر و مستاجر

2. VERTRAGLICHE REGELUNGEN ZWISCHEN VERMIETER UND MIETER

In Deutschland lebt ein großer Anteil der Bevölkerung nicht im eigenen Haus, sondern in einer gemieteten Wohnung. Hierzu bedarf es verbindlicher Regelungen zwischen Vermieter und Mieter. Diese sind – neben den vorrangigen gesetzlichen Vorschriften – in einem schriftlichen Mietvertrag und seinen Anlagen zu regeln. Hierbei gibt es unterschiedliche Vertragsarten.

Grundlegend gilt:

Der **Vermieter** verpflichtet sich, dem Mieter die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen.

Der **Mieter** verpflichtet sich, dem Vermieter die Miete zu zahlen, die Wohnung nach den Regeln des Mietvertrags pfleglich zu behandeln und sie am Ende des Mietverhältnisses besenrein an den Vermieter zurückzugeben.

2. نظام التعاقد بين المستأجر والمؤجر

يعيش غالبية الألمان في بيوت ليست ملكاً شخصياً لهم ، بل هي بيوت مستأجرة . ولذلك فمن الضروري وجود نظام تعاقد يظم العلاقة بين المستأجر والمؤجر . هذا النظام التعاقدى معمول به إلى جانب التعليمات القانونية التي يجب أن تكون موجودة في عقد الأجار وفي ملحقاته المرفقة به . وهنا يجب ملاحظة وجود عدة أنواع من عقود الأجار

بشكل أساسي يوجد مايلي:

يتعهد المؤجر تسليم المنزل للمستأجر وفق ما هو وارد في عقد الأجار ، وأن يكون بوضعية مناسبة للسكن كما هو وارد في عقد الأجار .

يتوجب على المستأجر تسديد قيمة الأجار المتفق عليها ، وأن يعتني بالمنزل ولا يسيء إستخدامه ، وأن يعيد المنزل للمؤجر بعد إنتهاء عقد الأجار نظيفاً ومرتباً .

2. CONTRACTUAL ARRANGEMENTS BETWEEN LANDLORD AND TENANT

In Germany, a large proportion of the population does not live in their own home, but in a rented flat. This requires binding regulations that apply to both landlord and tenant. In addition to the primary statutory provisions, these regulations must be set out in a written lease agreement and attachments thereto. There are different types of contracts.

The following applies:

The **landlord** undertakes to let the flat to the tenant in a condition suitable for use under the contract.

The **tenant** undertakes to pay the landlord rent, to use the flat with care subject to the terms of the lease agreement and to return it to the landlord at the end of the lease in a clean and orderly condition.

2. مقررات قراردادی میان موجر و مستاجر

در آلمان یک قسمت زیاد مردم در خانه های شخصی نه، بلکه در یک آپارتمان سکونت دارند. به این ارتباط لازم است تا میان موجر و مستاجر قواعد منقید و اجباری موجود باشند. این قواعد باید در پهلوی مقررات ارشد قانونی در یک قرارداد تحریری و ضمائم اش تنظیم گردند. به این ارتباط اشکال گوناگون قراردادها موجود اند.

اساساً این نکات صدق میکنند:

موجر خود را مکلف میسازد تا آپارتمان را به مستاجر در یک حالت مطابق به قرارداد و اگذار نماید.

مستاجر خود را مکلف میسازد تا به موجر اجاره را پرداخته، از آپارتمان مطابق به مقررات قرارداد مراقبت خوب نموده و آنرا در اخیر مناسب اجاره بصورت جاروب تمیز به موجر برگرداند.



HOME

3. WOHNEN IN FREIBERG

LIVING IN FREIBERG

السكن في فرايبيرغ

سکونت در فرای برگ

3. WOHNEN IN FREIBERG

STADTEILE UND WOHNGBIETE

Die Universitätsstadt Freiberg unterteilt sich in unterschiedliche Stadtteile und diese wiederum in Wohngebiete. Zu Freiberg zählen auch die Ortsteile Halsbach, Kleinwalterdorf und Zug. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist mit vielen Stadtbusverbindungen sehr gut ausgebaut.

→ www.regiobus.com

Altstadt historisch erhaltene Altstadt mit sehr vielen denkmalgeschützten Häusern.
ÖPNV: Stadtbuslinien A, B, C, D, E, F, H sowie Regionalverkehr.

Seilerberg Sehr viel Grün, Gartenanlagen für Freizeit und Erholung. Grundschule und Naturkindergarten.
ÖPNV: Stadtbuslinien B, C.

Wasserberg Grund-, Ober- und Förderschulen, Kindertageseinrichtungen, Einkaufszentren, Ärztehäuser.
ÖPNV: Stadtbuslinien A, C, D, E, F.

Friedeburg Grund- und Oberschule, Kindertageseinrichtung, Einkaufszentrum, Ärztehaus,
ÖPNV: Stadtbuslinien C, E

Halsbach Ländlicher Ortsteil am östlichen Stadtrand von Freiberg.
ÖPNV: Buslinien Regionalverkehr 400 und 774. Verkehrsanbindung über B 173.

Kleinwalterdorf Ländlicher Ortsteil am westlichen Stadtrand von Freiberg.
ÖPNV: Buslinie Regionalverkehr 745. Verkehrsanbindung über B 101 und Hainichener Straße.

Zug Ländlicher Ortsteil am südlichen Stadtrand von Freiberg.
ÖPNV: Stadtbuslinie B. Verkehrsanbindung über Hegelstraße und Berthelsdorfer Straße.

AUSGEWÄHLTE WOHNUNGSANBIETER (VERMIETER)

Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG

Siedlerweg 1, 09599 Freiberg
www.wg-freiberg.de



Wohnungsunternehmen in Form einer Genossenschaft. Ca. 5.100 Wohnungen im Bestand. Bei der Anmietung ist keine Maklergebühr zu entrichten. Vor Mietbeginn: Mitgliedschaft und Einzahlung von Geschäftsanteilen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße.

Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft

Beuststraße 1, 09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de



Wohnungsunternehmen der Stadt Freiberg. Ca. 4.500 Wohnungen im Bestand. Bei der Anmietung ist keine Maklergebühr zu entrichten. Hinterlegung einer Kautions in Höhe von 2 bis 3 Monatskaltmieten bei Mietbeginn.

TAG Wohnen & Service GmbH

Karl-Kegel-Straße 77, 09599 Freiberg
www.tag-wohnen.de



Ein Unternehmen der TAG Immobilien Gruppe. Ca. 1.100 Wohnungen im Bestand. Bei der Anmietung ist keine Maklergebühr zu entrichten. Hinterlegung einer Kautions in Höhe von 2 bis 3 Monatskaltmieten bei Mietbeginn.

3. LIVING IN FREIBERG

DISTRICTS AND NEIGHBOURHOODS

The university town of Freiberg is divided into various districts, which in turn are divided into residential neighbourhoods. Freiberg also includes the districts of Halsbach, Kleinwaltersdorf and Zug. Public transport (ÖPNV) is very well developed with many city bus connections.

→ www.regiobus.com

Old Town Historic city centre with many listed buildings.
ÖPNV: City bus lines A, B, C, D, E, F, H as well as regional transport.

Seilerberg A lot of parks and gardens for leisure and recreational activities. Primary school and outdoor kindergarten.
ÖPNV: City bus lines B, C.

Wasserberg Primary, secondary and special needs schools, day-care facilities, shopping centres, medical centres.
ÖPNV: City bus lines A, C, D, E, F.

Friedeberg Primary, secondary school, day-care facility, shopping centre, medical centre,
ÖPNV: City bus lines C, E

Halsbach Rural district at the eastern edge of Freiberg.
ÖPNV: Regional bus lines 400 and 774. Connection via B 173.

Kleinwaltersdorf Rural district at the western edge of Freiberg.
ÖPNV: Regional bus line 745. Connection via B 101 and Hainichener Straße.

Zug Rural district at the southern edge of Freiberg.
ÖPNV: City bus line B. Connection via Hegelstraße and Berthelsdorfer Straße.

SELECTED HOUSING PROVIDERS (LANDLORDS)

Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG

Siedlerweg 1, 09599 Freiberg
www.wg-freiberg.de



Housing association in the form of a co-operative. Inventory of about 5,100 flats. No broker's fee is payable when renting the flat. Before start of the lease: membership and payment of co-op shares depending on size of the flat.

Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft

Beuststraße 1, 09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de



Housing association of the City of Freiberg. Inventory of about 4,500 flats. No broker's fee is payable when renting the flat. Security deposit of 2 to 3 months basic rent required prior to start of lease.

TAG Wohnen & Service GmbH

Karl-Kegel-Straße 77, 09599 Freiberg
www.tag-wohnen.de/standorte/freiberg/



A company of the TAG Real Estate Group. Inventory of about 1,100 flats. No broker's fee is payable when renting the flat. Security deposit of 2 to 3 months basic rent required prior to start of lease.

بعض شركات تأجير البيوت المختارة



Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG

Siedlerweg 1, 09599 Freiberg
www.wg-freiberg.de

شركة تأجير بيوت ذات صبغة تعاونية
تملك مايقرب من 5.100 بيت سكني
عند إستئجار بيت من هذه الشركة لا يوجد رسوم وساطة عقارية
قبل بدء الأجار : يجب الحصول على عضوية التعاونية ودفع حصة المشاركة بما يتناسب ومساحة البيت
المستأجر



Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft

Beuststraße 1, 09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de

شركة تأجير البيوت في مدينة فرايبيرغ
تمتلك مايقرب من 4.500 بيت سكني
عند إستئجار بيت من هذه الشركة لا يوجد رسوم وساطة عقارية
يجب وضع تأمين تقدر قيمته بأجار 2 - 3 شهر من الأجار الأساسي وذلك
. قبل بدء الأجار



TAG Wohnen & Service GmbH

Karl-Kegel-Straße 77, 09599 Freiberg
www.tag-wohnen.de/standorte/freiberg/

العقارية TAG وهي شركة تابعة لمجموعة
تمتلك مايقرب من 1.100 بيت سكني
عند إستئجار بيت من هذه الشركة لا يوجد رسوم وساطة عقارية
يجب وضع تأمين تقدر قيمته بأجار 2-3 شهر من الأجار الأساسي وذلك

3. السكن في فرايبيرغ

أحياء المدينة والمناطق السكنية

تنقسم مدينة فرايبيرغ المشهورة بجامعةها إلى مجموعة من الأحياء وضمن هذه الأحياء توجد مناطق سكنية Kleinwaltersdorf) وحي كلاين فالترزدورف (Halsbach) متعددة . يتبع لمدينة فرايبيرغ حي هالزباخ مكونة من خطوط باصات (ÖPNV) وتوجد شبكة نقل داخلي للأشخاص . (Zug) وحي تسوغ (Zug) نقل داخلي يمكنك التعرف عليها على الرابط

www.regiobus.com ←

المدينة القديمة
Altstadt
وهو الجزء القديم من المدينة وهو يحتوي على العديد من الأبنية التراثية بالإضافة لخطوط A, B, C, D, E, F, H شبكة النقل الداخلي : خطوط الباص نقل الريف

زايلبيرغ
Seilerberg
. وهي منطقة تتسم بالمساحات الخضراء والحدائق والمنتزهات يوجد فيها مدرسة أساسية وروضة أطفال صديقة للبيئة B, C شبكة النقل الداخلي : خطوط الباص

المدينة القديمة
Wasserberg
وفيها مدرسة أساسية وثانوية ولذوي الإحتياجات الخاصة ، بالإضافة لمنشآت سكنية للقاصرين ومراكز للتسوق ومراكز طبية شبكة النقل الداخلي : خطوط الباص A, C, D, E, F

فاسربيرغ
Friedeburg
وفيها مدرسة أساسية وثانوية ، بالإضافة لمنشآت سكنية للقاصرين وفيها مراكز للتسوق ومراكز طبية شبكة النقل الداخلي : خطوط الباص C, E

هالزباخ
Halsbach
وهي منطقة زراعية تقع في الطرف الشرقي لمدينة فرايبيرغ شبكة النقل الداخلي : خطوط باص الريف رقم 400 و 774 وهي متصلة مع المدينة بالطريق رقم B173

كلاين فالترزدورف
Kleinwaltersdorf
وهي منطقة زراعية تقع في الطرف الغربي لمدينة فرايبيرغ شبكة النقل الداخلي : خطوط باص الريف رقم 745 وهي متصلة مع المدينة بالطريق رقم B101 هاينيشينر وطريق

تسوغ
Zug
وهي منطقة زراعية تقع في الطرف الجنوبي لمدينة فرايبيرغ شبكة النقل الداخلي : خط باص B وهي متصلة مع المدينة بطريق هيغل وطريق بيرتلزدورفر

عرضه کنندگان انتخابی آپارتمان ها (موجرین)



Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG

Siedlerweg 1, 09599 Freiberg
www.wg-freiberg.de

تصدی مسکن به شکل تعاونی
دارنده در حدود 5.100 آپارتمان
هنگام اجاره هزینه کارگذاری پرداخته نمیشود
قبل از آغاز اجاره: عضویت و پرداخت سهم در مطابقت با مساحت آپارتمان



Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. Aktiengesellschaft

Beuststraße 1, 09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de

تصدی مسکونی شهر فرای برگ
دارنده در حدود 4.500 آپارتمان
هنگام اجاره هزینه کارگذاری پرداخته نمیشود
در آغاز اجاره واگذاری معادل با 2 تا 3 ماه
(اجاره سرد منحصیث پول پیش (ودیعه



TAG Wohnen & Service GmbH

Karl-Kegel-Straße 77, 09599 Freiberg
www.tag-wohnen.de/standorte/freiberg/

یک تصدی مربوط به گروه
دارنده در حدود 4.500 آپارتمان
هنگام اجاره هزینه کارگذاری پرداخته نمیشود
در آغاز اجاره واگذاری معادل با 2 تا 3 ماه
(اجاره سرد منحصیث پول پیش (ودیعه

3. سکونت در فرای برگ

بخش های شهر و محلات مسکونی

شهر دانشگاهی فرای برگ به بخش های مختلف شهری و بخش های شهری به محلات مسکونی تقسیم شده اند. محلات هلز باخ، کلاین والترس دورف و خوگ نیز به فرای برگ مربوط میگردند. ترانسپورت عامه با ارتباطات متعدد شهری با اتوبوس توسعه خوب نموده است (ÖPNV)

← www.regiobus.com

شهر کهنه	شهر تاریخی باستانی نگهداشته شده با تعداد زیاد خانه های تحت حفاظت بنا های تاریخی و حمل A, B, C, D, E, F, H وسایل ترانسپورت عامه: اتوبوس های شهری و نقل منطقوی
زایلر برگ	ساحات زیاد سرسبز، باغ ها برای وقت فراغت و استرحت. مدرسه ابتدایی و کودکستان طبیعی A, B, C وسایل ترانسپورت عامه: اتوبوس های شهری
واسر برگ	مدرسه های ابتدایی، دبیرستان، دبیرستان خاص، کودکستان ها، مراکز خرید و مراکز صحی A, C, D, E, F وسایل ترانسپورت عامه: اتوبوس های شهری
فریدی بورگ	مدرسه های ابتدایی، دبیرستان، کودکستان ها، مراکز خرید و مراکز صحی C, E وسایل ترانسپورت عامه: اتوبوس های شهری
هالس باخ	بخش روستائی در حومه شرقی شهر فرای برگ حمل و نقل منطقوی 400 و 774 B 173 ارتباط ترافیکی از طریق جاده
کلاین والترس دورف	بخش روستائی در حومه غرب شهر فرای برگ وسایل ترانسپورت عامه: اتوبوس حمل و نقل منطقوی شماره 745 و هاینتشینر شتراسی B 101 ارتباط ترانسپورتی از طریق جاده
خوگ	بخش روستائی در حومه جنوبی شهر فرای برگ B وسایل ترانسپورت عامه: اتوبوس شهری ارتباط ترانسپورتی از طریق هیگل شتراسی و بیرتلز دورفر شتراسی



4. UNSER HAUS UND UNSERE WOHNUNG

OUR HOUSE AND OUR FLAT

بيتنا ومنزلنا

خانه ما – آپارتمان ما

4. UNSER HAUS UND UNSERE WOHNUNG

AUSSENANLAGEN

Oft gehören zu den einzelnen Wohngebäuden auch Außenanlagen, wie Zufahrtswege, Grünanlagen und Müllplätze. Die Mieter dürfen diese Außenanlagen nutzen und achten auf Ordnung und Sauberkeit.

Abfälle werden in den dafür vorgesehenen Müllbehältern getrennt entsorgt.

Gelegentlich befinden sich auf den Rasenflächen Wäschestangen. Auch diese dürfen von den jeweiligen Bewohnern des Hauses genutzt werden. Die Mieter sprechen sich ab, wer wann Wäsche zum Trocknen aufhängt.

ANZAHL WOHNRÄUME

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer und Esszimmer zählen als Wohnräume. Flur, Bad, Gäste-WC und Küche sowie Abstellraum zählen nicht als Wohnräume und werden daher bei der Bezeichnung der Wohnräume nicht mit angegeben.

WOHNFLÄCHE

Als Wohnfläche wird die anrechenbare Grundfläche (in m²) aller Räume einer Wohnung bezeichnet. Balkone, Loggien und Terrassen werden mit maximal 50% der nutzbaren Fläche berechnet. Die Werte aus dieser Berechnung sind die Grundlage für die Bemessung des Mietpreises (Euro pro m²).

Siehe Wohnflächenverordnung (WoFlV)

WOHNUNGSBELEGUNG

Alle Bewohner einer Wohnung sollten dem Vermieter bekannt gegeben werden, da die Anzahl der Bewohner Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten der Wohnungen hat.

NEBENRÄUME

Als Nebenräume einer Wohnung zählen Kellerräume, Abstellräume und Bodenkammern, sofern sie der Wohnung direkt zugeordnet sind. Sie sind Bestandteil des Mietvertrages und damit ausschließlich durch die jeweiligen Mieter nutzbar. Sie dienen als Abstellräume. Um den Brandschutz zu gewährleisten, dürfen hier keine brennbaren Flüssigkeiten (z.B. Öl, Benzin) gelagert werden.

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Wäschetrocknräume und Fahrradabstellräume zählen zu den Gemeinschaftsräumen eines Hauses und sind von allen Bewohnern des Hauses nutzbar. Sie dürfen nicht als Abstellräume für private Gegenstände genutzt werden. In den Gemeinschaftsräumen gilt generell Rauchverbot.

ORDNUNG UND SICHERHEIT

Die Hauseingangstüren und Kellertüren sind immer geschlossen zu halten (nicht verschlossen, da sonst Flucht- und Rettungswege versperrt sind).

Das Treppenhaus und gemeinschaftliche Gänge (z.B. Kellergänge) sind keine Abstellflächen. Sie sind freizuhalten (bitte auch keine Schuhschränke aufstellen), denn sie dienen im Notfall als Rettungs- und Fluchtwege.

Die Reinigung der Gemeinschaftsräume obliegt grundsätzlich allen Mietern des Hauses zu gleichen Teilen. Oft bestehen Reinigungspläne innerhalb der Hausgemeinschaft. Abweichend davon kann diese Reinigung auch von Firmen übernommen werden. Die Kosten hierfür sind dann Bestandteil der Betriebskosten des Hauses und werden anteilig von den Mietern getragen.

4. OUR HOUSE AND OUR FLAT

OUTDOOR FACILITIES

Often, individual residential buildings include outdoor facilities such as access roads, green areas and waste disposal areas. The tenants may use these outdoor facilities and must keep them clean and orderly. All waste is separated and disposed of in the designated waste bins.

Occasionally, there will be clothes lines on the lawns. These may also be used by the respective residents of the house. The tenants agree on who may hang up his laundry to dry at what time.

NUMBER OF ROOMS

Living rooms, bedrooms, children's rooms, studies or guestrooms and dining rooms count as living space. Hallways, bathrooms, guest toilets and kitchens as well as storage rooms do not count as living space and are therefore not included in the description of the living space.

LIVING SPACE

Living space is the eligible floor space (in m²) of all rooms of a flat. Balconies, loggias and terraces are included at a maximum of 50 % of the usable space. The values resulting from this calculation are the basis for calculating the rent (Euro/m²).

See Living Space Regulations (WoFIV)

OCCUPANCY

All residents of a flat must be disclosed to the landlord, since the number of residents affects the utility costs for the flat.

ANCILLARY ROOMS

Ancillary rooms include cellars, storage rooms and attics, provided they are directly assigned to a flat.

They are an integral part of the lease agreement and may therefore only be used by the respective tenant. They serve as storage rooms. No flammable liquids (e.g. oil, petrol) may be stored here to guarantee fire safety.

COMMON ROOMS

Laundry rooms and bicycle storage rooms are among the common rooms of a building and may be used by all residents of the building. They may not be used for storing private property. Smoking is generally prohibited in the common rooms.

ORDER AND SECURITY

The entrance doors must always be kept closed (not locked, since this would block the escape routes).

Stairwells and common corridors (e.g. cellar corridors) are no storage areas. They must be kept clear (please do not place any shoe cabinets there), because they serve as escape routes in emergencies.

The responsibility of cleaning the common rooms is always shared equally by all tenants of the building.

Often, there are cleaning schedules within the house community. By contrast, this cleaning can also be done by companies. The cleaning costs then become part of the operating costs of the building and are borne by the tenants on a pro rata basis.

المساحات المشتركة

تعتبر غرفة نشر الغسيل وغرفة وضع الدراجات مساحات مشتركة لكافة ساكني المبنى ويحق لهم جميعاً استخدامها . ولايسمح بتخزين أو وضع المواد أو قطع الأثاث الخاصة في هذه المساحات . التدخين ممنوع قطعياً في هذه المساحات المشتركة .

النظام والأمان

يجب المحافظة على إغلاق الباب الخارجي للبناء (إغلاقه وليس قفله ، فعند قفله نكون قد أغلقنا أهم مخرج (من مخارج الأمان عند الطوارئ

يجب عدم إستخدام بيت الدرج أو الممرات العامة (طريق القبو) لوضع أي شيء . إذ يجب تركها فارغة (كذلك يجب عدم وضع خزانة أو رف للأحذية) ، فهي تعتبر جزء من مخرج الطوارئ عند الضرورة

تعتبر مهمة تنظيف المساحات المشتركة مطلوبة من جميع السكان وعليهم توزيعها بشكل عادل . يوجد على الأغلب برنامج للنظافة في المبنى . في الحالات الأخرى يتم تكليف شركة للقيام بهذا العمل . ويتم احتساب تكاليف عملية التنظيف كجزء من المصاريف الإضافية للأجار يتحمل كل مستأجر جزءاً منها

4. بيتنا ومنزلنا

الملحقات والتجهيزات الخارجية

يتبع عادةً لكل مبنى مساحات خارجية ملحقة أو تجهيزات مثل مدخل المبنى والمساحات الخضراء وتجهيزات وضع حاويات القمامة . يسمح عادةً للمستأجرين استخدام هذه المساحات والتجهيزات بشرط الحفاظ على النظام المتبع والحفاظ على النظافة .

يجب الإنتباه إلى وضع النفايات ضمن الحاويات المخصصة لذلك على أن يتم فصلها قبل رميها لكي يتم تصريفها بشكل صحيح . يوجد عادةً في المساحة الخضراء التابعة للمبنى أعمدة لنشر الغسيل . هذه الأعمدة يمكن استخدامها من قبل كافة المستأجرين لتجفيف الغسيل . ويمكن للمستأجرين التوافق فيما بينهم متى ومن يمكن أن يستخدم هذه الأعمدة خلال أيام الأسبوع لكي يجفف الغسيل .

عدد غرف المعيشة

تعتبر غرف الجلوس والنوم وغرف الأطفال وغرفة العمل أو غرفة الضيوف وغرفة الطعام كغرف معيشة . لا يمكن اعتبار الممرات وغرفة الحمام أو دورة مياه الضيوف والمطبخ أو غرفة التخزين كغرف معيشة . ولذلك فعند تسجيل عدد غرف المعيشة في البيت لا يتم ذكرها ، بل يتم الإشارة إليها بشكل منفصل .

مساحة السكن

يتم احتساب مساحة السكن كمساحة داخلية كلية لكافة الأجزاء المكونة للمنزل (متر مربع) . مساحة البلكون والتراسات والمقاطع المضافة تحسب بحد أعظمي 50% من مساحتها الفعلية وتضاف لمساحة السكن نتيجة جمع هذه المساحات يتم احتسابها في تحديد قيمة الأجار للمنزل (يورو للمتر المربع) وفقاً لقواعد محددة .

(WoFIV) بإمكانكم مراجعة نظام مساحة السكن

المساحات الإضافية

يجب أن يكون المؤجر على علم بساكني المنزل ، إذ أن عدد السكان يؤثر على التكاليف الجانبية للمنزل المساحات المشتركة

المساحات الإضافية

يتم حساب القبو و غرفة التخزين و غرفة السطح إذا كانت تابعة للمنزل كمساحات إضافية . ويجب أن تكون مذكورة في عقد الأجار لكي يحق للمستأجر استخدامها . ولا تستخدم لإلخزن المواد حرساً على المحافظة على قوانين الوقاية من الحريق ، لايسمح بأي شكل من الأشكال تخزين مواد سائلة قابلة للإحتراق في هذه المناطق . (مثل الزيت والبنزين) .

اطاق های مشترک

اطاق های خشک سازی لباس و قراردادن دوچرخه از جمله اطاق های مشترک پاک خانه اند و همه ساکنین خانه از آنها استفاده نموده میتوانند. ازین اطاق ها نباید به حیث اطاق ذخیره برای اشیای شخصی استفاده شود. درین اطاق ها کشیدن سیگار بصورت عموم ممنوع است

نظم و امنیت

دروازه های ورودی خانه باید همیشه بسته نگهداشته شوند (نه قفل، زیرا درینصورت راههای فرار و نجات (بسته اند).

راه پله ها و راههای مشترک (بطور مثال راه به زیرزمینی) جا ها برای جاگذاری نیستند. این راهها باید باز نگهداشتنه شوند (لطفاً الماری کفش ها را نیز درین جاها نگذارید)، زیار که از این جاها در حالت خطر به طور راههای نجات و فرار استفاده میگردد

اساساً همه مستاجرین خانه بصورت مساویانه مسئول پاک کاری اطاق های مشترک میباشند

اکثر اوقات در انجمن خانه پلان های پاک کاری موجود اند. گذشته ازین پاک کاری از طرف تصدی ها نیز انجام داده شده میتواند. درآنصورت هزینه اینکار بخشی از هزینه بهره گیری خانه را تشکیل میدهند و مستاجرین باید به صورت قسمی بپردازند

4. خانه ما - آپارتمان ما

تاسیسات بیرونی

اکثر اوقات خانه های مسکونی منفرد دارنده تاسیسات بیرونی نیز میباشند، مثل راهها به خانه، چمن و محل زباله. مستاجرین اجازه دارند که ازین تاسیسات استفاده نموده و به نظم و نظافت شان توجه نمایند. زباله در زباله دانی های معین بصورت جداگانه انداخته میشود

برخی اوقات در چمن قطب لباس های شسته شده نصب میباشد. ساکنین خانه مربوطه ازین وسیله نیز استفاده نموده میتوانند. مستاجرین با همدیگر قرار میگذارند که کی چه وقت لباس اشرا برای خشک شدن بالایش آویزان میکند

تعداد اطاق های مسکونی

اتاق نشیمن، اطاق خواب، اطاق اطفال، اطاق کار، اطاق مهمانان و یا ناهارخوری از جمله اطاق های مسکونی اند

راهرو، حمام، توالت مهمان، آشپزخانه و اتاق ذخیره در شمار اطاق های مسکونی حساب نگردیده و در زمان تذکر اطاق های مسکونی در نظر گرفته نمیشوند

مساحت آپارتمان

مساحت مسکونی مساحت مجموعی قابل شمار همه اطاق ها (به متر مربع) میباشد. بالکن، ایوان سرپوشیده و تراس ها حد اکثر تا 50 در صد در مساحت قابل استفاده محاسبه میگردند. ارزش های حاصله ازین (محاسبه اساس برای حساب نمودن اجاره را میسازند. (یورو در هر متر مربع به مقررۀ منطقه مسکونی

مراجعه شود (WoFIV)

تعداد اشخاص در آپارتمان

همه ساکنین یک آپارتمان باید به موجد معرفی گردند، زیرا که تعداد ساکنین بالای مبلغ هزینه بهره گیری آپارتمان تاثیر دارد

طاق های فرعی

طاق های فرعی یک آپارتمان عبارت اند از اطاق های زیرزمینی، اطاق های ذخیره، اطاق های انبار، تا جاییکه به آپارتمان بصورت مستقیم ارتباط داشته باشند

این اطاق ها بخش قرارداد اجاره بوده و بدین لحاظ باید صرف از طرف مستاجر مربوطه مورد استفاده قرار گیرند. ازین اطاق ها منحصث اطاق های انبار و یا نگهداری استفاده به عمل می آید

به خاطر تامین حفاظت آتش سوزی باید درین اطاق ها مواد مایع سوزنده (بطور مثال نفت و بنزین) نگهداشته نشود



5. WOHNKOSTEN

HOUSING COSTS

نكسلا فيلاكت

هزینه مسكن

5. WOHNKOSTEN

Die laufenden Kosten einer Mietwohnung setzen sich aus folgenden Teilkosten zusammen:

- Kaltmiete
- Heiz- und Warmwasserkosten
- Nebenkosten

Die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die Nebenkosten werden als Betriebskosten zusammengefasst und als monatliche Vorauszahlung zusammen mit der Kaltmiete an den Vermieter gezahlt. Sie erhalten einmal im Jahr eine schriftliche Betriebskostenabrechnung. Ergibt die Abrechnung eine Forderung, werden die nächsten Vorauszahlungen durch den Vermieter angepasst. Wenn Sie staatliche Unterstützung erhalten, ist die Abrechnung bei der entsprechenden Behörde vorzulegen.

Die Kosten für Strom, Fernsehen, Internet und Telefon sind grundsätzlich nicht in den Betriebskosten enthalten. Der Mieter schließt mit dem Anbieter seiner Wahl einen separaten Vertrag und bezahlt auch direkt an ihn.

Zum Beispiel: www.stadtwerke-freiberg.de, www.telecolumbus.de

KALTMIETE

Die Kaltmiete ist der Grundpreis für die Nutzung einer Wohnung. Sie wird auf Grundlage der Wohnungsgröße berechnet. Einfluss auf die Kaltmiete haben u. a. die Lage, die Ausstattung und die Nachfrage am Wohnungsmarkt.

www.Freiberg.de | Bauen und Wohnen | Mietspiegel

MIETANPASSUNG

Der Vermieter ist berechtigt, die Kaltmiete in gewissen Abständen und im angemessenen Betrag zu erhöhen. Die Mietanpassung, die Begründung dafür und die dazugehörige Zustimmungserklärung wird Ihnen der Vermieter schriftlich zusenden. Sie sollten innerhalb der angegebenen Frist zustimmen.

Sie haben aber auch das Recht Ihre Zustimmung zu verweigern. In diesem Fall muss der Vermieter Ihre Zustimmung über den Klageweg einfordern. Siehe §§ 558 – 558e BGB

HEIZKOSTEN

Monatlich wird vom Mieter eine Vorauszahlung gezahlt. Nach einem Jahr wird der tatsächliche Verbrauch abgelesen und mit der Vorauszahlung verrechnet. Gehen Sie sparsam mit der Heizung um, ansonsten droht eine nicht unerhebliche Nachzahlung.

Siehe auch Abschnitt „Grundversorgung/ Heizung“

NEBENKOSTEN

sind die Beträge, die dem Eigentümer der Wohnung bzw. des Hauses entstehen und die er sich von den Mietern erstatten lassen darf, beispielsweise: Grundsteuer, Wasser, Müllabfuhr, Reinigung des Hauses und des Schornsteins oder der Hauswart. Auch dafür zahlt der Mieter eine monatliche Vorauszahlung. Nach einem Jahr werden die tatsächlichen Kosten mit der Vorauszahlung verrechnet.

FÄLLIGKEIT UND VERZUG

Im Mietvertrag ist geregelt, bis zu welchem Tag im Monat die Miete (incl. Heiz- und Nebenkosten) an den Vermieter zu zahlen ist. Kommt der Mieter seiner Zahlungspflicht nicht nach, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen (§ 543 BGB). Um dies zu vermeiden, sollten Sie einen Dauerauftrag bei Ihrer Bank oder Sparkasse einrichten oder dem Vermieter eine SEPA-Vereinbarung abschließen. Damit gehen Sie sicher, dass die Miete pünktlich gezahlt wird.

Wenn Sie staatliche Unterstützung beziehen, sollte die zuständige Behörde die Miete direkt an den Vermieter überweisen (Abtretungserklärung).

Kommt es dennoch vor, dass Sie Ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen (können), sollten Sie unverzüglich das Gespräch mit Ihrem Vermieter suchen. Oft kann eine Ratenzahlungsvereinbarung finanzielle Engpässe überwinden helfen.

EINMALIGE KOSTEN BEI DER WOHNUNGSANMIETUNG

KAUTION

Wenn Sie eine Wohnung anmieten, ist in der Regel eine Kautionszahlung zu zahlen. Sie dient als Pfand für den Vermieter gegen Schäden und Forderungen, die vom Mieter im Rahmen der Wohnungsnutzung verursacht werden. Die Mietkaution darf höchstens drei Monatskaltmieten betragen. Nach Vereinbarung kann die Kautionszahlung in drei Raten gezahlt werden. Die erste Rate ist zum Anfang des Mietverhältnisses fällig, die weiteren Raten in den Folgemonaten.

Möglich ist auch eine Kautionsbürgschaft. Informieren Sie sich hierzu bei Ihrem Vermieter.

Liegen bei Beendigung des Mietverhältnisses weder Wohnungsschäden noch Mietforderungen vor, zahlt der Vermieter die Mietkaution wieder an den Mieter aus.

5. WOHNKOSTEN

ODER: GENOSSENSCHAFTSANTEILE

Wenn Sie bei einer Genossenschaft eine Wohnung anmieten, müssen Sie entweder bereits Mitglied der Genossenschaft sein oder es werden. Als Mitglied erwirbt man Genossenschaftsanteile (Geschäftsanteile) an der Genossenschaft. Die Höhe der Anteile ist in der aktuell gültigen Satzung der Genossenschaft festgelegt und abhängig von der Größe der Wohnung, die Sie mieten möchten. Dafür entfällt die Kautio. Sollten Sie eines Tages Ihre Wohnung kündigen, können Sie Mitglied bleiben oder die Mitgliedschaft beenden. Bei Beendigung der Mitgliedschaft kann das Geschäftsguthaben übertragen oder gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt hierbei 6 Monate zum Jahresende.

Danach werden die bestehenden Geschäftsanteile ausgezahlt.

MAKLERGEBÜHR

Bei der Wohnungssuche können Sie sich auch an einen Wohnungsmittler (Immobilienmakler) wenden. Dieser wird beim Zustandekommen eines Mietvertrages eine Vermittlungsprovision (Maklercourtage) in Rechnung stellen. Die maximal zulässige Provision ist vom Gesetzgeber auf zwei Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer begrenzt. Fragen Sie also den Makler vor Beginn seiner Tätigkeit für Sie, wer die Vermittlungsprovision zu zahlen hat und wie hoch diese ausfallen wird.

5 HOUSING COSTS

The running costs of a rented flat consist of the following partial costs:

- Basic rent
- Heating and hot water costs
- Ancillary costs

The combined heating and hot water costs as well as ancillary costs represent the operating costs and are paid to the landlord in advance together with the basic rent at the beginning of each month. Once a year, you will receive a written statement of your operating costs. Should the statement show a residual claim for operating expenses, the landlord will adjust your following advance payments accordingly. If you receive government support, the statement of operating expenses must be submitted to the appropriate authority.

The costs for electricity, television, Internet and telephone are not included in the operating costs. The tenant concludes a separate contract with the provider of his choice and also pays him directly.

For example: www.stadtwerke-freiberg.de, www.telecolumbus.de

BASIC RENT

The basic rent is the basic price for the use of a flat. It is calculated according to the size of the flat. Factors that can influence the basic rent are, among other things, the location, the amenities and the demand on the housing market.

www.Freiberg.de | Building and Housing | Rental Price Index

RENT ADJUSTMENT

The landlord is entitled to reasonably increase the basic rent at certain intervals. The adjusted amount, the justification for the adjustment and the corresponding declaration of consent will be sent to you in writing by the landlord. You should agree to this within the specified time.

However, you also have the right to refuse giving your consent. In this case, the landlord must claim your consent by way of a law suit.

See Sections 558 – 558e German Civil Code (BGB)

HEATING COSTS

The tenant pays the heating costs in advance each month. The actual consumption is checked after one year and set off against the advance payments.

Be cost-conscious in heating your flat, otherwise you may be in for a significant additional payment. Also see "Essential services / heating"

ANCILLARY COSTS

are costs incurred by the owner of the flat or house for which he may demand reimbursement from the tenants, for example: property tax, water, waste disposal, cleaning of the house and the chimney or the costs for a janitor. The tenant also pays in advance for this each month. After one year, the actual costs are set off against the advance payments.

DUE DATE AND DEFAULT

The lease agreement regulates by which day each month the rent (incl. heating and ancillary costs) has to be paid to the landlord. If the tenant fails to meet his payment obligation, the landlord may terminate the lease for good cause without notice (Sect. 543 BGB). To avoid this, you should set up a standing order with your bank or savings bank or conclude a SEPA Direct Debit agreement with your landlord. Doing so will ensure that the rent is paid on time.

If you get government support, the responsible authority should transfer the rent directly to your landlord (declaration of assignment). Should a situation nevertheless arise where you do not (or cannot) meet your payment obligation, you should immediately contact your landlord. Often, an instalment plan can help overcome temporary financial difficulties.

ONE-TIME COSTS IN RENTING A FLAT

SECURITY DEPOSIT

When renting a flat, you generally have to pay a security deposit. It serves as security for the landlord against any damage and claims caused by the tenant through the use of the flat. The security deposit may not exceed three months' basic rent. Upon request, the security deposit can be paid in three instalments. The first instalment is due at the beginning of the lease, the other instalments in the following months.

It is also possible to arrange a security deposit guarantee. Ask your landlord about this.

If the flat is not damaged and there are no claims for outstanding rent at the end of the lease, the landlord will refund the security deposit to the tenant.

OR: SHARES IN A HOUSING COOPERATIVE

If you rent a flat from a housing cooperative, you must either be a member of the cooperative or become a member. As a member, you earn shares in the cooperative (business shares). The amount of shares is set out in the current statutes of the cooperative and depends on the size of the flat you want to rent. No security deposit is required for the flat.

5 HOUSING COSTS

Should you give up your flat one day, you can remain a member or terminate the membership. Upon termination of the membership, the business shares can be transferred or terminated. The notice period is 6 months prior to the end of a year.

The existing business shares are then paid off.

BROKERAGE FEE

When looking for a flat, you can also contact an estate agent, who will charge a commission (broker's fee) when a rental agreement is concluded. The maximum commission permitted is by law limited to two months rent plus VAT. It is therefore advisable to ask the broker who will have to pay the commission and how much it will be before he starts to work for you.

5. نكسل ا في ل ا كت

(Maklergebühr) أتعاب الوسيط العقاري

الوسيط . (Immobilienmakler) في بحثك عن منزل مناسب لإستجاره يمكنك اللجوء إلى وسيط عقاري يتقاضى أتعابه عندما يقدم لكم منزلاً مناسباً وتوقعون عقد آجاره ، أتعاب مكتب الوساطة العقارية متعارف عليها . ويتم تقاضيها وتقديم فاتورة رسمية بهذه الأتعاب

أتعاب الوساطة العقارية محددة قانونياً وتبلغ قيمتها كحد أعظمي قيمة الأجار الأساسي للمنزل لمدة شهرين مضافاً إليها ضريبة القيمة الزائدة . يفضل أن تقوموا بسؤال مكتب الوساطة العقارية عن الجهة التي سوف تدفع له أتعابه (المستأجر أم المؤجر) وماهي قيمة هذه الأتعاب

المصاريف الإضافية (Nebenkosten)

هذه المصاريف يتم دفعها من قبل الجهة المؤجرة أو مالك المنزل / البناء ، ويقوم هو بدوره بتحصيلها من المستأجرين وفقاً للقانون وهي على سبيل المثال : الضرائب الأساسية و تكلفة المياه وتكلفة تصريف النفايات وتنظيف البناء وتكاليف تنظيف المداخل أو تكاليف حراسات . ولذلك يتم دفع قيمة تقديرية بشكل شهري من قبل المستأجر إلى الجهة المؤجرة لتغطية هذه النفقات . ويتم في نهاية العام حساب الفروقات وتغطية الفرق بين التكاليف الفعلية ومجموع المبالغ المدفوعة شهرياً من قبل المستأجر .

إستحقاق الدفع والتخلف عن دفع الأجار

إستحقاق الدفع والتخلف عن دفع الأجار

يتم عادة الإشارة في عقد الأجار إلى حد أي يوم من الشهر يتوجب دفع الأجار (بما في ذلك الدفعة المتفق عليها عن تكاليف التدفئة والتكاليف الإضافية) إلى الجهة المؤجرة .

إذا لم ينفذ المستأجر ماتعهد به من خلال العقد بتسديد الأجرة ، يحق للمؤجر إلغاء عقد الأجار وإخلاء المسكن مباشرة (المادة 543 من القانون المدني) . ولتجنب حدوث ذلك من الأفضل عمل تفويض دائم للبنك لتحويل الأجار في الموعد المحدد ، أو عمل تفويض للمؤجر لسحب الأجار من حسابك المصرفي . وبذلك تضمن أن قيمة الأجار يتم تسديدها دائماً في الموعد المحدد .

إذا كنت تستفيد من دعم حكومي لدفع أجار السكن فيإمكانك تفويض الجهة الداعمة خطياً من خلال التوقيع على بتسديد الأجار مباشرة إلى المؤجر . إذا تعرضت لموقف ما ولم تتمكن من (Abtretungserklärung) تسديد الأجار في الموعد المحدد ، يتوجب عليك البحث عن إمكانية التحدث مباشرة مع المؤجر ، حيث من الممكن أن يوافق على تقسيط الأجار لفترة محددة كمساعدة لك لحين تستطيع تجاوز أزمك المالية .

تكاليف تدفع لمرة واحدة أثناء إستئجار المنزل

(Kaution) التأمين

عند إستئجارك لمنزل فمن المعتاد دفع مبلغ تأمين . وهذا المبلغ يعتبر بمثابة رهن للمؤجر ضد إمكانية حدوث أضرار أو تخلف عن دفع بعض المبالغ التي تترتب على المستأجر من جراء إستخدامه للمنزل . مبلغ التأمين يصل في حده الأقصى لقيمة أجار المنزل الأساسية لمدة ثلاثة أشهر يمكن وحسب التوافق أن يتم دفع مبلغ التأمين على ثلاث دفعات .
الدفعة الأولى تكون مع بدء فترة الأجار ، والدفعات الأخرى يتم تسديدها في الأشهر التالية . كما يمكن أن يكون التأمين على شكل ضمانة . وبمكنكم سؤال الجهة المؤجرة حول هذه الإمكانية .
بعد إنتهاء عقد الأجار وتأكد المؤجر بعدم وجود أية أضرار في المسكن ، وعدم وجود أية مطالبات مالية . متأخرة حالية أو مستقبلية يتم إعادة مبلغ التأمين إلى المستأجر .

(Genossenschaftsanteile) أو حصة مشاركة في التعاونية

إذا رغبت في إستئجار بيت من إحدى الشركات التعاونية ، فيجب أن تكونوا أعضاء منتسبين سابقاً لهذه التعاونية ، أو أن تقدموا بطلب إنساب إلى عضوية هذه التعاونية . حصة المشاركة في التعاونية أو مبلغ المشاركة يتم تحديده من قبل مجلس إدارة التعاونية وهو يتعلق بمساحة البيت الذي ترغب بإستئجاره . في هذه الحالة لاجابة في حال رغبتك في إلغاء عقد الأجار أو الإنتقال فيمكن لك البقاء عضواً في (Kaution) لدفع مبلغ التأمين هذه التعاونية أو يمكن لك إلغاء عضويتك . وعند إلغاء عضويتك يمكنك إسترداد حصتك في المشاركة بالتعاونية أو بيعها لعضو جديد . في التعاونيات تكون الفترة المحددة لإنهاء عقد الأجار 6 أشهر قبل إنتهاء السنة ، عندئذ . وبعد إنقضاء هذه المدة يمكن إعادة قيمة حصتك في التعاونية .

5. نكسلا فيلكت

التكاليف المترتبة على السكن المستأجر تتكون من عدة مكونات وهي كالتالي:

- الأجرة الأساسية للسكن
- تكاليف التدفئة والمياه الساخنة والباردة
- التكاليف الإضافية

يتم اعتبار تكاليف التدفئة وتكاليف المياه الباردة والساخنة مع التكاليف الإضافية على أنها مصاريف إضافية للمنزل ويتم احتسابها بشكل تقديري كدفعات شهرية ويتم تسديدها مع الأجرة الأساسية للسكن للجهة المؤجرة .
سوف تحصلون سنوياً على كتاب خطي من المؤجر يتضمن كشف حساب للمصاريف الإضافية للمنزل . وفي حال وجود فروقات بين القيم التقديرية المدفوعة من قبلكم والقيم الفعلية لهذه المصاريف ، فإن عليكم تحمل هذه الفروقات وعلى المؤجر تعديل القيمة التقديرية الواجب دفعها شهرياً بما يتلائم وهذه الفروقات . إذا كنتم تحصلون على مساعدات حكومية ، يتوجب عليكم تقديم لاعتبر تكاليف التيار الكهربائي ، كشف الحساب هذا للجهة التي تتلقون منها المساعدات وأجهزة التلفاز والإنترنت والهاتف مشمولة في المصاريف الإضافية للمنزل . وعلى المستأجر إجراء تعاقد مع الشركات التي يرغب بها لتوفير هذه الخدمات وتسديد ما يترتب عليه من رسوم . نتيجة لهذه العقود بصورة مستقلة

على سبيل المثال:

للتيار الكهربائي (www.stadtwerke-freiberg.de)
تي نرتن إل أو فتامل (www.telecolumbus.de)

(Kaltmiete) أجرة السكن الأساسية

أجرة السكن الأساسية هي التكلفة الأساسية لإشغال المساحة السكنية . ويتم احتسابها تبعاً لمساحة البيت . العوامل المؤثرة في تكلفة المتر المربع من مساحة البيت هي موقع البيت ونوعية المبنى وطبيعة تجهيزات المبنى بالإضافة لعامل العرض والطلب في سوق العقارات

يمكنكم الإطلاع على الأسعار التقريبية في مختلف مناطق فرايبيرغ على الرابط

www.Freiberg.de | Bauen und Wohnen | Mietspiegel

تغيير الأجرة تبعاً لسعر السوق

يحق للمؤجر ضمن فواصل زمنية محددة وبنسبة محددة فقط زيادة أجرة السكن الأساسية . لزيادة أجرة السكن الأساسية يتوجب على المؤجر توجيه كتاب خطي للمستأجرين يتضمن مقدار الزيادة والأسباب الموجبة لهذه الزيادة بالإضافة إلى طلب موافقتكم الخطية على هذه الزيادة . ويتوجب على المستأجرين إرسال الموافقة على هذه الزيادة ضمن الفترة القانونية المحددة . إلا أنه يمكنكم عدم الموافقة على هذه الزيادة ، عندئذ يحق للمؤجر رفع دعوى للحصول على هذه الموافقة

من القانون المدني راجع المواد 558 و 558

(Heizkosten) تكاليف التدفئة

ويتم دفعها من قبل المستأجر بشكل تقديري وعلى دفعات شهرية . بعد إنقضاء عام يتم احتساب الإستهلاك الفعلي للتدفئة عن طريق قراءة الميانات الموجودة على المشعات . ويتم حساب الفروقات . يتوجب عليكم التوفير في التدفئة وإلا سوف يترتب عليكم تسديد مبالغ كبيرة كفروقات

(يمكنكم مراجعة فقرة (الخدمات الأساسية / التدفئة

موعد پرداخت و تاخیر

این موضوع که اجازه (به شمول هزینه های گرمایش و فرعی) بایست تا به کدام روز در ماه به موجر پرداخته شود در قرارداد اجازه درج میباشند
 در صورتیکه مستاجر مکلفیت پرداخت را ادا ننماید، موجر میتواند که قرارداد اجازه را بدون اطلاع قبلی جهت جلوگیری ازین کار به بانک تان دستور (BGB – بدون موعد) فسخ نماید (ماده 543 قانون مدنی پرداخت پول از حساب بانکی تان) را عقد SEPA دایمی پرداخت را بدهید و یا با موجر تان یک موافقتنامه ننمائید. به این ترتیب پرداخت اجازه در زمان معین تامین میگردد
 در صورت دریافت کمک مالی از دولت باید اداره مربوطه اجازه را بصورت مستقیم به موجر پرداخت نماید ((اعلامیه و اگذاری
 اگر اتفاق به افتد که مکلفیت پرداخت را ادا ننمائید (نتوانید) باید بصورت فوری با موجر تان در مورد صحبت کنید. اغلباً توافق در مورد قسط میتواند در قسمت غلبه بر مشکلات مالی کمک نماید

رابکی یاه هن یزه

(هعی دو) شیپ لوپ

شیپ لوپ نیا. دیزادرب (هعی دو) شیپ لوپ نامتراپآ کی فراچ نامز رد تس یاب اتدعاق زا مدافتسا نامز رد رج اتسم مک یتابلط و تاراسخ ربارب رد رجوم یارب تس اتنامض ددرگیم ثعاب نامتراپآ

(هعی دو) شیپ لوپ. دشاب درس فراچ هام مس اب ربارب رشکا دح دیاب (هعی دو) شیپ لوپ مراج تبسانم زاغآ رد تسخن طسق. دن او تیم هدش متخادرپ طسق مس مبادراق ساسا رب. دنا تخادرپ لباق یدعب یاههام رد رگی دیاه طسق و بسک تامولعم نات رجوم زا دروم نیرد. تسا نکمم زین (هعی دو) شیپ لوپ نیمضت

دیئانم

مه هن و دنشاب دمآ دراو نامتراپآ م تاراسخ هن مراج تبسانم متخ رد مکی تروص رد. دیام نیم تخادرپ سپ رج اتسم ماب ار (هعی دو) شیپ لوپ رجوم، دنشاب دوجوم مراج تابلط نیرد خسف دعوم. دن او تیم هدش خسف ای و لقتنم ای متشاد تسد ماسا تیوضع نتفای. ددرگیم تخادرپ سپ دوجوم ماسا بی تیرت نیا ماب. دشابیم لاس ریخا یلا هام شش دروم

لمعلاق

هعجارم (کالم لالد) نامتراپآ رازگراک کی ماب نامتراپآ یوجتسج نامز رد دین او تیم امش تس او خرد امش زا ار یرازگراک هن یزه تخادرپ مراج دادرارق دق ع زا دعب لالد نیا. دینک لومش ماب درس فراچ هام ود لداعم ماب، نوناق یان بم رب، یرازگراک هن یزه رشکا دح. دیام نیم لویسم یک مک دیسرپب امش یارب راک زاغآ زا لبق لالد زا. دشابیم دودحم مدوزفا شزرا تسا ردق هچ نا غلبم و مدوب یرازگراک هن یزه تخادرپ

5. هزینه مسکن

هزینه جاری یک آپارتمان اجاره شده از هزینه های قسمی ذیل تشکیل میگردد

- اجاره سرد
- هزینه گرمایشی و آب گرم
- هزینه های فرعی

هزینه گرمایشی و آب گرم و هزینه های فرعی منحصیث هزینه بهره گیری جمع گردیده و ماهانه همراه با اجاره سرد به شکل پیش پرداخت به موجر پرداخته میشوند. شما در سال یکبار صورت حساب هزینه های بهره گیری را به شکل تحریری بدست می آرید. در صورتیکه حاصل صورت حساب طلبات باشند موجر پیش پرداخت ماه آینده را با آن تسویه مینماید. در صورت مستفید بودن از کمک دولتی بایست صورت حساب به اداره مربوطه ارائه گردد

هزینه برق، تلویزیون، اینترنت و تلفن اساساً شامل هزینه های بهره گیری نمیشاند. مستاجر با عرضه کننده مورد پسند اش درین مورد یک قرارداد را عقد نموده و هزینه مربوطه را هم بصورت مستقیم به همین عرضه کننده خدمات میپردازد
به طور مثال

www.stadtwerke-freiberg.de
www.telecolumbus.de

اجاره سرد

اجاره سرد بهای اساسی برای استفاده از آپارتمان است. این اجاره بر اساس مساحت آپارتمان محاسبه میگردد. عوامل ایکه بالای اجاره سرد تاثیر میگذارند در پهلوی سایر عوامل عبارت اند از موقعیت، تجهیز و تقاضا در بازار آپارتمان ها

www.Freiberg.de | Bauen und Wohnen | Mietspiegel

تعدیل کرایه

موجر حق دارد که اجاره سرد را در فواصل معین زمانی تا یک حد متناسب افزایش بخشد. موجر درینصورت تعدیل اجاره، دلیل برای آن و اظهارنامه مربوط به موافقه شما را به شما به شکل تحریری میفرستد. شما باید در موعد زمانی داده شده موافقت خود را ابراز نمایند
شما حق دارید که از رضائیت درین مورد امتناع ورزید. موجر باید درینصورت رضائیت شما را از طریق دادخواست مطالبه نماید

مراجعه کنید (BGB) قانون مدنی e558 – به مواد 558

هزینه گرمایشی

مستاجر ماهانه یک مبلغ معین را پیش پرداخت مینماید. بعد از سپری شدن یک سال هزینه حقیقی حساب شده و با پیش پرداخت ها تسویه میگردد. از گرمایش با صرفه جوئی استفاده نمائید زیرا در غیر آن مجبور به پرداخت یک مبلغ هنگفت خواهید بود
همچنان به بخش „تامینات اولیه / گرمایش“ مراجعه کنید

هزینه فرعی

عبارت است از هزینه وارده به صاحب آپارتمان و یا خانه که آنرا از مستاجرین درخواست نموده میتواند، بطور مثال هزینه مالییه زمین، آب، بردن زباله، پاک کاری خانه و دودکش و یا هزینه سرایدار یا سرپرست خانه. مستاجر این هزینه ها را نیز ماهوار پیش پرداخت مینماید. بعد از گذشت یک سال هزینه حقیقی با پیش پرداخت ها تسویه میگردد



6. STAATLICHE UNTERSTÜTZUNG FÜR WOHNKOSTEN

GOVERNMENT SUPPORT FOR
HOUSING COSTS

الدعم الحكومي لتكاليف السكن

کمک دولتی برای هزینه مسکن

6. STAATLICHE UNTERSTÜTZUNG FÜR WOHNKOSTEN

Grundsätzlich steht Ihnen im Bedarfsfall staatliche Unterstützung zur Zahlung der Mietkosten zu. Dazu wird unterschieden in

- Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung für Arbeitslose, Bezieher von Grundsicherungsleistungen sowie weiterer staatlicher Transferleistungen.
- Bei Geringverdienern das staatliche Wohngeld.

Wie groß die Wohnung maximal sein darf (angemessene Wohnungsgröße), richtet sich nach der Anzahl der Personen, die im Haushalt leben.

Informieren Sie sich im Voraus bei den zuständigen Ämtern, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe die Wohnkosten übernommen oder bezuschusst werden. Die Stromkosten müssen vom Regelsatz beglichen werden.

Jobcenter und Kosten der Unterkunft

Im Landkreis Mittelsachsen nimmt das Jobcenter Mittelsachsen die Aufgaben der Grundsicherung für Arbeitssuchende wahr. Für die Stadt Freiberg, Brand-Erbisdorf, Flöha und die umliegenden Gemeinden ist die Geschäftsstelle Freiberg des Jobcenters Mittelsachsen mit den angegebenen Kontaktdaten zuständig:

ADRESSE:

Jobcenter Freiberg-Mittweida

Chemnitzer Straße 8, 09599 Freiberg



TELEFON:

03731 489 221 (Markt und Integration)

03731 489 220 (Geldleistung)

E-MAIL:

jobcenter-mittelsachsen@jobcenter-ge.de

INTERNET:

www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/ressorts/jobcenter-mittelsachsen.html

Auf der Homepage finden Sie auch die Richtlinie zur Gewährung von Leistungen der Unterkunft und Heizung im Landkreis Mittelsachsen. Lassen Sie sich auf jeden Fall - **bevor** Sie eine Wohnung anmieten - von den Mitarbeitern des Jobcenters persönlich beraten. Mit diesen Informationen kann der Vermieter eine passende Wohnung für Sie auswählen. Bitten Sie um Übergabe eines Wohnungsangebot. Dieses Wohnungsangebot legen Sie dann zur individuellen Prüfung im Jobcenter vor. Dazu gehören auch die Prüfungen zur Übernahme der Kautions, oder der Genossen-

schaftsanteile und der Erstmöblierung der Wohnung. Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages muss die Zusicherung zur Angemessenheit der Wohnkosten vom Jobcenter eingeholt werden. Das ist wichtig, wenn Sie Leistungsempfänger des Jobcenters sind oder werden. Nach Prüfung und Bestätigung der Angemessenheit der Kosten für die neue Wohnung durch das Jobcenter können Sie die weiteren Gespräche mit dem Vermieter führen.

Wohngeld

Reicht Ihr Haushaltseinkommen nicht aus, um Ihre angemessenen Haushaltsausgaben zu decken, steht Ihnen – nach Vorliegen der Voraussetzungen – ein staatlicher Mietzuschuss (Wohngeld) zu. Dieser ist in der Wohngeldstelle der Stadtverwaltung Freiberg zu beantragen.

POSTADRESSE:

Stadtverwaltung Freiberg

Wohngeldbehörde
Obermarkt 24, 09599 Freiberg

BESUCHSADRESSE:

Bürgerhaus
Obermarkt 21, 09599 Freiberg

TELEFON:

03731 273 372

E-MAIL:

Wohngeldstelle@Freiberg.de

INTERNET:

www.freiberg.de | Bürgerbüro | Wohngeld



6. GOVERNMENT SUPPORT FOR HOUSING COSTS

In principle, you are entitled to receive government support to pay your rent in case of need. The following distinctions are made here

- The government takes over the costs of accommodation and heating for the unemployed, recipients of asylum seekers' benefits and recipients of other government benefits.
- The government pays a housing allowance for low-income earners.

The maximum size of the flat (appropriate size) depends on the number of people living in the household.

Contact the responsible authorities in advance to find out if you are eligible to receive government support and up to what amount the government will take over or subsidize the housing costs. Electricity costs must be paid from the standard long-term unemployment and welfare benefits you receive.

Jobcenter and housing costs

In Freiberg and in the District of Mittelsachsen, it is the Jobcenter Mittelsachsen that is responsible for the basic social security benefits, which includes the costs of accommodation and heating.

ADDRESS:

Jobcenter Freiberg-Mittwaida

Chemnitzer Straße 8, 09599 Freiberg



PHONE:

03731 489 221 (Labour market and Integration)

03731 489 220 (Payment Centre)

E-MAIL:

jobcenter-mittelsachsen@jobcenter-ge.de

INTERNET:

www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/ressorts/jobcenter-mittelsachsen.html

On the homepage, you will also find the guidelines on granting benefits for housing and heating expenses in the District of Mittelsachsen. **Before** renting a flat, you should in any case seek advice from the staff of the Jobcenter in person. The information you provide will help the landlord to find a suitable flat for you. Ask to be given the particulars regarding the flat. You must then present these particulars to the Jobcenter for approval. Before you sign a new rental agreement, you must get the assurance from the Jobcenter that the housing costs are appropriate.

After the Jobcenter has checked and confirmed that the costs for the new flat are appropriate, you can have further talks with the landlord.

Housing allowance

If your household income is not enough to cover your reasonable household expenses, you are entitled to a government housing subsidy (housing allowance), provided you are eligible. This allowance must be applied for at the housing allowance department of the Freiberg municipal administration.

POST-ADDRESS:

Stadtverwaltung Freiberg

Wohngeldbehörde
Obermarkt 21, 09599 Freiberg

VISITOR'S-ADDRESS:

Bürgerbüro
Obermarkt 24, 09599 Freiberg

PHONE:

03731 273 372

E-MAIL:

Wohngeldstelle@Freiberg.de

INTERNET:

www.freiberg.de | Bürgerbüro | Wohngeld



من الأفضل لكم طلب إستشارة شخصية من قبل العاملين في مركز العمل قبل إستئجار المنزل . ومن خلال المعلومات التي ستحصلون عليها يمكنكم كباحث عن سكن للأجار إيجاد المنزل المناسب لكم . ويتوجب عليكم تقديم عرض أسعار ومواصفات للمنزل المقترح . وسيقوم مركز العمل بتفحص عرض الأسعار والمواصفات الخاص بالمنزل المقترح والمقدمة من قبلكم . إذ أنه من واجب مكتب العمل أن يتفحص قبل التوقيع على عقد الأجار الجديد فيما إذا كانت تكاليف السكن في المنزل تتماشى والشروط المفروضة لتكاليف السكن والإقامة التي يمكن أن يدفعها مركز العمل . بعد أن يتم فحص عرض الأسعار والمواصفات ومدى مطابقتها للشروط المنصوص عنها والحصول على موافقة مركز العمل يمكنكم التواصل مع الجهة المؤجرة . لمتابعة إجراءات عقد الأجار

المساعدة الحكومية الجزئية للسكن

إذا لم تكن مواردك المادية كافية لتغطية تكاليف إستئجار منزل بسيط وفق المعايير المحددة في منطقتك ، فإنه بإمكانك أن تطلب مساعدة حكومية جزئية بعد تقديم طلب يتضمن كافة البيانات التي تؤكد ذلك . وهذا التابع لمجلس إدارة مدينة فرايبيرغ (Wohngeldstelle) الطلب يجب أن يقدم لمكتب دعم السكن

عنوان مجلس إدارة مدينة فرايبيرغ

Stadtverwaltung Freiberg

Bürgerbüro/Wohngeldbehörde

Obermarkt 21, 09599 Freiberg

هاتف 03731 273 372

بريد الالكتروني Wohngeldstelle@Freiberg.de

صفحة الإنترنت www.freiberg.de



6. الدعم الحكومي لتكاليف السكن

من ناحية المبدأ يحق لك عند الحاجة الحصول على دعم حكومي لكي تستطيع تسديد تكاليف السكن . وهنا : توجد عدة أشكال من المساعدة

كامل نفقات السكن والتدفئة للعاطلين عن العمل ، وللذين يحصلون على مساعدات كطالبي اللجوء ، وكذلك

- بالنسبة للذين يتم نقلهم حكومياً
- مساعدة سكن جزئية لمن يحصلون على أجور متدنية

مساحة البيت الأعظمية المسموح بها (المساحة العيارية) تعتمد على عدد الأشخاص الذين سوف يسكنون هذا البيت .

يمكنكم الإستفسار من الإدارات المختصة عن هذه القيم وماهي القيمة العليا للأجار التي يسمح بها للحصول على المساعدة . يجب الأخذ بعين الإعتبار أن تكاليف التيار الكهربائي لا تدخل في إحساب الدعم الحكومي

يمكنكم من خلال صفحتنا على الإنترنت الإطلاع على التعليمات المتعلقة بالحصول على مساعدة السكن والتدفئة . يفضل أن تستشيروا إحدى العاملين في مركز العمل وبشكل رسمي قبل أن تقوموا بإستئجار بيت ، ومن خلال التعليمات التي تقدم لك يمكن للموَجِر إيجاد المنزل المناسب لك . بعد ذلك سوف يقدم لك عرضاً لهذا المنزل ، يمكن لك أن تقدم هذا العرض لمركز العمل لكي يتم تدقيقه . بالإضافة لفحص إمكانية دفع مبلغ التأمين (أو حصة المشاركة في التعاونية) . وتقديم مساعدة لتأثيث البيت للمرة الأولى . بعد الحصول على موافقة مركز العمل ، يمكنك متابعة مناقشاتك وإستفساراتك مع الجهة المؤجِرة وأنت مطمئن

مركز العمل وتكاليف الإقامة

في فرايبيرغ وفي وسط مقاطعة ساكسونيا لتوفير المتطلبات الأساسية (Jobcenter) يسعى مركز العمل للباحثين عن العمل ، ومن هذه المتطلبات تكاليف السكن والتدفئة

: العنوان



Jobcenter Freiberg-Mittweida
Chemnitzer Straße 8, 09599 Freiberg

: هاتف

03731489221 (الإندماج وسوق العمل)

03731489220 (المساعدة المالية)

: البريد الإلكتروني

jobcenter-mittelsachsen@jobcenter-ge.de

: رابط الإنترنت

www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/ressorts/jobcenter-mittelsachsen.html

يوجد في صفحة الإنترنت التعليمات المتعلقة بالحصول على مساعدة السكن والإقامة والتدفئة وذلك في منطقة ساكسونيا الوسطى .

پول مسکن

شما در صورت داشتن شرایط معین، زمانیکه عاید خانواده تان برای تکافوی هزینه های مناسب خانواده کافی نباشد، حق دارید که از دولت در قسمت هزینه اجاره (پول مسکن) کمک بدست آرید. پول مسکن را میتوانی در اداره پول مسکن شورای شهری فرای برگ درخواست نمائید.

نشانی:

Stadtverwaltung Freiberg

Bürgerbüro/ Wohngeldbehörde

Obermarkt 21, 09599 Freiberg

تلفن: 03731273372

ایمیل: Wohngeldstelle@Freiberg.de

اینترنت: www.freiberg.de



6. کمک دولتی برای هزینه مسکن

اساساً شما در صورت ضرورت امکان مدد و کمک دولتی را در قسمت پرداخت اجاره دارا میبایستید. به این ارتباط تفاوت ها وجود دارند، در قسمت

به عهده گرفتن هزینه مسکن و گرمایش برای بیکاران، دریافت کنندگان خدمات پناه جویان و سایر خدمات دولتی.

- در مورد اشخاص دارنده عاید کم پرداخت پول مسکن

مساحت اعظمی آپارتمان (مساحت معقول آپارتمان) به تعداد اشخاص موجود در خانواده بستگی دارد

شما از قبل از ادارات مسئول درین مورد معلومات بدست بیاورید که هزینه مسکن تحت کدام شرایط و یا تا چه حد از طرف دولت پرداخته شده و یا معاونت میگردد. هزینه برق باید توسط مبلغ تعیین شده تکافو گردد.

و یا: اسهام شرکت تعاونی

زمانیکه شما یک آپارتمان را از یک شرکت تعاونی به اجاره میگیرید بایست قبل از آن عضو شرکت تعاونی باشید و یا شوید. اسهام شرکت تعاونی (اسهام) منحیث عضو خریداری میگردند. مقدار اسهام در اساسنامه در حال حاضر معتبر شرکت تعاونی درج بوده و به مساحت آپارتمان ایکه میخواهید اجاره کنید بستگی دارد. در عوض آن پول پیش (ودیعه) پرداخته نمیشود. در صورتیکه روزی قرارداد اجاره آپارتمان تانرا فسخ نمائید، میتوانید عضو شرکت تعاونی باقی بمانید و یا عضویت تانرا پایان بخشید. در صورت پایان

و مصارف بود و باش (Jobcenter) مرکز کاریابی

در فرای برگ و شهرستان میتل زاکسین مرکز کاریابی میتل زاکسین وظیفه تأمینات بنیادی را، که هزینه های مسکن و گرمایش نیز در آن شامل میگردند، برای جستجو کنندگان کار به عهده میگیرد

نشانی:



Jobcenter Freiberg-Mittweida
Chemnitzer Straße 8, 09599 Freiberg

تلفن:

(بازار و هم سازی) 03731 489 221

(خدمات پولی) 03731 489 220

ایمیل:

jobcenter-mittelsachsen@jobcenter-ge.de

اینترنت:

www.landkreis-mittelsachsen.de/das-amt/ressorts/jobcenter-mittelsachsen.htm

در صفحه اینترنت مقررات مربوط به انجام خدمات مسکن و گرمایش در ولسوالی میتل زاکسین را نیز دریافت نموده میتوانید. اما قبل از کرایه نمودن آپارتمان مشورت فردی را درین مورد از کارمندان مرکز بدست آرید. موجر یا صاحب خانه با این اطلاعات یک آپارتمان مساعد را (Jobcenter) کاریابی برایتان انتخاب نموده میتواند. دریافت خلص معلومات در مورد آپارتمان را از وی تقاضا نمائید. بعداً این معلومات را جهت ارزیابی فردی به اختیار مرکز کاریابی قرار دهید. مرکز کاریابی باید قبل از عقد یک قرارداد جدید کرایه مناسب بودن مصارف خانه را برایتان تأیید نماید. بعد از ارزیابی و تأیید مناسب بودن مصارف آپارتمان جدید از طرف مرکز کاریابی، میتوانید بقیه صحبت ها را با موجر براه اندازید.



7.

WOHNUNGSSUCHE UND WOHNUNGSANMIETUNG

LOOKING FOR AND RENTING A FLAT

البحث عن منزل وإستئجاره

جستجو و اجاره نمودن مسکن

7. WOHNUNGSSUCHE UND WOHNUNGSANMIETUNG

Jeder Bürger hat in der Bundesrepublik Deutschland prinzipiell die freie Wahl seiner Wohnung. Eine Ausnahme bildet die Wohnsitzauflage für Asylberechtigte und Flüchtlinge, geregelt im Integrationsgesetz.

Das Angebot und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Freiberg kann als ausgeglichen bezeichnet werden. Zur Mietpreisorientierung dient der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Freiberg. Dieser ist an der Infothek im Bürgerhaus Obermarkt 21 erhältlich.

Vorauswahl / Exposé

Bevor Sie bei einem Vermieter Ihrer Wahl vorsprechen, sollten Sie die in Frage kommende Wohnungsauswahl auf Ihre Bedürfnisse eingrenzen. Auswahlkriterien können sein:

- Die Wohnungsgröße (siehe Abschnitt 4/ Unser Haus/ Wohnungsgrößen)
- Eine Mietpreisobergrenze (siehe Abschnitt 8/ Staatliche Unterstützung)
- Bevorzugtes Stadtgebiet (siehe Abschnitt 3/ Wohnen in Freiberg)

Zur Vorauswahl wird Ihnen der Vermieter in der Regel ein Wohnungsexposé für die in Frage kommende/n Wohnung/en übergeben. Das Exposé stellt übersichtlich alle wichtigen Angaben und den Grundriss der Wohnung dar.

Wohnungsbesichtigung

Haben Sie sich für eine Wohnung entschieden, wird Ihnen der Vermieter einen Termin zur Wohnungsbesichtigung vorschlagen. Hierbei stellt Ihnen der Vermieter die Wohnung und die dazu- gehörigen Nebenräume vor.

WICHTIGE KRITERIEN BEI DER WOHNUNGSBESICHTIGUNG:

- in welchem baulichen und renovierten Zustand befindet sich die Wohnung?
- Welche Leistungen erbringen Vermieter oder Mieter noch bis zum Einzug?
- Welcher Zeitraum ist dafür vorgesehen?
- Ist Tierhaltung in der Wohnung erlaubt?
- Wie setzt sich die Hausgemeinschaft zusammen?
- Wie ist das Wohnumfeld? (Straßenlärm, Spielplatz, Baustelle)

Klären Sie diese Fragen bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages. Nachträgliche Forderungen gegenüber dem Vermieter sind meist schwer durchsetzbar.

Bonitätsprüfung

Vor Beginn des Mietverhältnisses möchte der Vermieter den Mieter kennenlernen. Er kennt Sie nicht und hat kein Wissen über Ihre familiäre und finanzielle Situation. Hierzu gibt es folgende Formulare:

VORVERMIETERBESCHEINIGUNG

Wenn Sie vorher schon in einer Mietwohnung gewohnt haben, wird Ihr neuer Vermieter von Ihnen eine „Vorvermieter-Bescheinigung“ verlangen. Darin gibt er Auskunft über Ihr bisheriges Wohnverhalten, Ihre Zahlungsweise und die Beendigung des Mietverhältnisses.

MIETERSELBSTAUSKUNFT

Die meisten Wohnungsunternehmen möchten vor dem Abschluss eines Mietvertrages eine Mieter-selbstauskunft und eine SCHUFA-Bonitätsauskunft haben. Inhalt der Mieterselbstauskunft sind Fragen zu der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Situation des Mietinteressenten. In der Regel werden zumindest Familienstand und Kinder, Arbeitgeber, Beruf und Einkommen abgefragt.

ZUSICHERUNGSBESCHEINIGUNG DES JOBCENTERS

Wird Ihre Miete vom JobCenter übernommen, erhalten Sie eine Zusicherungsbescheinigung, die Sie in Kopie Ihrem Vermieter übergeben.

Der Mietvertrag

Prinzipiell wird der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen. Wesentliche Vertragsinhalte sind die Betriebskostenanlage, die Hausordnung sowie weitere Zusatzvereinbarungen, wie zum Beispiel „Richtig Heizen und Lüften. Jeder Vermieter benutzt eigene Mietverträge. Sie unterscheiden sich meist wenig, da der Inhalt gesetzlich vorgeschrieben ist (Standardmietvertrag).

DAUER DES MIETVERTRAGES

Der Wohnungsmietvertrag wird in aller Regel als unbefristeter Vertrag geschlossen.

KÜNDIGUNG DES MIETVERTRAGES

Wie alle Verträge ist auch der Mietvertrag kündbar. Beide Vertragsparteien können das Mietverhältnis kündigen. Kündigt der Vermieter, müssen wichtige Gründe vorliegen. Man unterscheidet zwischen Ordentlicher Kündigung und Außerordentlicher Kündigung.

KÜNDIGUNG DURCH DEN MIETER

Der Mieter kann ohne Angabe von Gründen den bestehenden Mietvertrag bis zum 3. Werktag des Monats für das Ende des übernächsten Monats, also mit einer gesetzlichen Frist von 3 Monaten, kündigen (§ 573 c Abs.1 BGB). Die Kündigung muss formell dem Vermieter zugegangen sein.

7. WOHNUNGSSUCHE UND WOHNUNGSANMIETUNG

Auch wenn Sie vor Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen, steht dem Vermieter die Mietzahlung für die Dauer des Mietvertrages – also bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu.

ORDENTLICHE, FRISTGERECHTE KÜNDIGUNG DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter kann einen Mietvertrag nicht ohne Angabe von wichtigen Gründen kündigen, das heißt, er muss ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben. So zum Beispiel, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. (§ 573 Absatz 2 Punkt 1.) Kündigt der Vermieter, muss er sich an die gestaffelten Kündigungsfristen des § 573 c Abs 1, Satz 2 BGB halten, die sich nach der Dauer des Mietverhältnisses richten:

DAUER DES MIETVERHÄLTNISSES

bis fünf Jahre
mehr als fünf Jahre
mehr als acht Jahre

KÜNDIGUNGSFRIST

drei Monate
sechs Monate
neun Monate

Auch hier gilt es, dass die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Monats zugegangen sein muss. In der Regel wird der Vermieter vor einer ordentlichen Kündigung zwei schriftliche Abmahnungen an den Mieter ausstellen. Diese sind sehr ernst zu nehmen. Sollten die Abmahngründe durch den Mieter nicht abgestellt werden, droht die Wohnungskündigung.

AUSSERORDENTLICHE, FRISTLOSE KÜNDIGUNG DURCH DEN VERMIETER

Der Vermieter kann den Mietvertrag nach § 543 Abs. 1 BGB außerordentlich fristlos kündigen, wenn ein „wichtiger Grund“ vorliegt. Dieser liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter die Wohnung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht erheblich gefährdet (z.B. starke Verunreinigung der Wohnung, vorsätzliche Schäden), oder die Wohnung einem Dritten unbefugt überlässt (nicht genehmigte Untervermietung). Kommt der Mieter mit der Mietzahlung für zwei Monate in Rückstand (Zahlungsverzug), so ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. (§ 543 Abs. 3 BGB)

Beendigung des Mietverhältnisses

Möchten Sie Ihr bestehendes Mietverhältnis beenden, bedarf es einiger Regularien, die es zu beachten gibt.

Ziehen Sie ohne eine formelle Kündigung aus Ihrer Wohnung aus, hat der Vermieter weiterhin Anspruch auf die Zahlung der Miete. Die Stellung eines Nachmieters durch den Vormieter muss der Vermieter nicht zwingend akzeptieren und führt auch nicht automatisch zur Verkürzung der Kündigungsfrist.

WOHNUNGRÜCKGABE AN DEN VERMIETER:

Für die Wohnungsrückgabe vereinbart der Vermieter einen Abnahmetermin. Hierbei werden der Zustand der Wohnung begutachtet und die Zählerstände abgelesen. Das Protokoll unterzeichnen Vermieter und Mieter. Hierin werden auch eventuelle Renovierungs- oder Reparaturleistungen, die der Mieter noch zu erbringen hat, festgehalten. Mit der Wohnungsabnahme müssen Sie auch die beräumten Abstellräume (Keller- und Bodenräume) sowie alle Schlüssel dem Vermieter zurückgeben.

Wer ist Mieter einer Wohnung?

Jede Person, die im Mietvertrag als Mieter aufgeführt ist und den Mietvertrag auch unterschrieben hat, ist Mietpartei im Rechtssinne. Nimmt ein Mieter erst im laufenden Mietverhältnis einen Partner oder eine Partnerin auf, werden er oder sie dadurch nicht automatisch zur Mietpartei. Auch die in der Wohnung der Eltern aufwachsenden Kinder sind keine eigenständigen Mieter, auch dann nicht, wenn sie volljährig geworden sind.

SONDERFALL WOHNGEMEINSCHAFTEN (WG)

Der WG-Mietvertrag unterscheidet sich rein rechtlich nicht von einem Standardmietvertrag.

Es gibt grundsätzlich drei verschiedene Möglichkeiten, wie WG-Mietverträge gestaltet werden können:

- Ein Hauptmieter, die anderen Bewohner sind Untermieter
- Alle Mieter sind Hauptmieter
- Jeder Bewohner ist eigenständiger Mieter (z. B. Einzelzimmervermietung)

Die Wohnungsübergabe

Nach Unterzeichnung des Mietvertrages und dem erbrachten Nachweis der Genossenschaftsanteile oder der Kautions wird der Vermieter die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand übergeben. Bei der Wohnungsübergabe wird der Ist-Zustand der Wohnung dokumentiert und in einem schriftlichen Übergabeprotokoll festgehalten. Für alle nicht aufgeführten Beschädigungen können Sie sonst bei Ihrem Auszug haftbar gemacht werden. Das Übergabeprotokoll muss in doppelter Ausführung vorliegen, wobei am Ende des Termins beide Exemplare von allen Parteien unterschrieben werden und sowohl Mieter als auch Vermieter eines ausgehändigt bekommen.

7. WOHNUNGSSUCHE UND WOHNUNGSANMIETUNG

WICHTIGE KRITERIEN BEI DER WOHNUNGSÜBERGABE:

- Zustand der Wohnung
- Auflistung der Einrichtungsgegenstände, die mit übergeben werden (z. B. Sanitärgegenstände)
- Ablesung der Zählerstände (Heizung, Wasser, Strom)
- Anzahl der übergebenen Schlüssel (Wohnungs-, Haustür- und Briefkastenschlüssel)

Bei Schlüsselverlust ist das Schloss zu wechseln. Bei Schließanlagen kann das hohe Kosten verursachen, die vom Mieter zu zahlen sind. Eine Versicherung bei Schlüsselverlust wird empfohlen.

An- und Ummeldungen

In Deutschland gilt die Meldepflicht. Ob Sie in eine neue Stadt oder innerhalb einer Gemeinde umziehen, das betreffende Einwohnermeldeamt des neuen Wohnortes muss immer informiert werden, ansonsten machen Sie sich strafbar. Für die An- bzw. Ummeldung des Wohnsitzes bleibt Ihnen maximal zwei Wochen Zeit. Sollten Sie diese Frist nicht einhalten, kann ein Ordnungsgeld von bis zu 500 EUR verhängt werden. Das gilt übrigens auch für die Ummeldung von Kraftfahrzeugen.

Zum Ummelden müssen Sie im Einwohnermeldeamt der Stadtverwaltung persönlich erscheinen, da Ihre neue Anschrift in den Personalausweis bzw. die Aufenthaltsgenehmigung eingetragen werden muss. Hierbei müssen Sie auch die Wohnungsgeberbescheinigung vorlegen, die Ihnen der Vermieter ausstellt. Wenn vorhanden, sind auch Geburts- und Eheurkunde vorzulegen.

WOHNSITZAN- UND UMMELDUNG

Rechtsgrundlage: Bundesmeldegesetz vom 3. Mai 2013

Stadtverwaltung Freiberg

Bürgerbüro Obermarkt 21, 09599 Freiberg

– Einwohnermeldeamt –

Telefon: 03731 273 161

E-Mail: buergerbuero@freiberg.de

Internet: www.freiberg.de



ÖFFNUNGSZEITEN:

Montag	geschlossen
Dienstag	09:00 bis 12:30 Uhr und 13:30 bis 18:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	09:00 bis 12:30 Uhr und 13:30 bis 18:00 Uhr
Freitag	09:00 bis 12:30 Uhr
Samstag	09:00 bis 12:30 Uhr

Personen, die keine deutschen Staatsbürger sind, müssen sich bei der Ausländerbehörde, Am Rotvorwerk 3, ummelden. Dort erfolgt die Änderung in den Aufenthaltspapieren.

Energieversorgung

Die Energiekosten (Heizung, Wasser, Strom), die durch die Nutzung der Wohnung entstehen, werden nach Ihrem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet. Es liegt daher in Ihrer Hand, wie hoch die Energiekosten bei Ihrer Jahresabrechnung ausfallen. Gehen Sie daher sparsam mit dem Energieverbrauch um.

EINIGE GRUNDLEGENDE HINWEISE:

- Schalten Sie das Licht nur in den Wohnräumen an, die Sie gerade nutzen.
- Der Elektroherd ist keine Heizung.
- Duschen ist effektiver als ein Wannenbad.

Wie Sie Elektroenergie im Haushalt sparen können, zeigt Ihnen ein Energie-Check bzw. eine Energieberatung. Diese erhalten Sie unter:

www.stadtwerke-freiberg.de

In der Regel sind die Kosten für Kalt- und Warmwasser sowie Heizung in den Mietkosten (Betriebskosten) enthalten. Kosten für Strom, Gas und Multimediadienste sind durch den Mieter direkt an die Versorgungseinrichtungen zu zahlen. Mit den Mietvertragsunterlagen erhalten Sie vom Vermieter die notwendigen Kontaktdaten.

Ihr Vermieter meldet Ihren Haushalt zur Versorgung mit Kalt/Warmwasser, Heizung und elektrischen Strom bei den Versorgungsunternehmen an. Mit der Anmeldung werden auch die bei der Wohnungsübergabe abgelesenen Zählerstände übermittelt. Den Stromliefervertrag schließen Sie direkt mit dem Versorgungsunternehmen ab.

Stadtwerke FREIBERG AG

Poststraße 5, 09599 Freiberg

Telefon: 03731 3094-140

E-Mail: info@stadtwerke-freiberg.de

Internet: www.stadtwerke-freiberg.de



BERATUNGSZEITEN:

Montag und Mittwoch	9:00 bis 16:00 Uhr
Dienstag und Donnerstag	9:00 bis 18:00 Uhr
Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr

7. WOHNUNGSSUCHE UND WOHNUNGSANMIETUNG

Multimediaversorgung/Satellitenanlagen

Unsere Wohnungen verfügen über einen modernen und leistungsfähigen Multimediaanschluss. Alle gängigen Fernseh- und Rundfunkprogramme können Sie über das Breitbandkabelnetz empfangen.

Außerdem bietet Ihnen der Anschluss einen Internetzugang und Festnetztelefonie. Bitte beachten Sie, dass das Anbringen von Satellitenschüsseln außerhalb der Wohnung (auch auf dem Balkon) untersagt ist.

Ihre persönlichen Vertragsinhalte vereinbaren Sie bitte mit dem zuständigen Multimediaberater.

Tele Columbus Shop Freiberg

Bahnhofstraße 50, 09599 Freiberg
Telefon: 0174 349 00 39 oder
0351 79 66 62 98



Weitere An- und Ummeldungen

Rundfunkbeitrag

In Deutschland ist jeder Haushalt zur Zahlung eines Rundfunkbeitrages gesetzlich verpflichtet. Den Antrag stellen Sie online unter: www.rundfunkbeitrag.de/service



Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie eine Befreiung von der Rundfunkbeitragspflicht bzw. eine Ermäßigung des Rundfunkbeitrages beantragen. Mehr dazu unter: www.stadt-freiberg.de | Soziales und Gleichstellung | GEZ-Anträge

oder persönlich:

Stadtverwaltung Freiberg

Amt für Bildung, Jugend und Soziales
Obermarkt 24, 09599 Freiberg
Telefon: 03731 273 333 oder
03731 273 335



Denken Sie auch an die Um- bzw. Anmeldung bei

- der deutschen Rentenversicherung
- Ihrer Krankenkasse
- Ihrer Hausbank
- und an einen Nachsendeauftrag bei der Deutschen Post.

Haftung/ Versicherungen

Mit der Nutzung einer Wohnung gehen auch unterschiedliche Gefahren einher und es können auch Schäden eintreten. Grundsätzlich gilt: Für

Schäden am Eigentum des Vermieters (z.B. Haus oder Wohnung) ist die Gebäudeversicherung der Vermieter zuständig.

Für Schäden am Hausrat und dem persönlichen Eigentum des Mieters kommt die Hausratversicherung des Mieters auf. Damit der Schaden Sie nicht teuer zu stehen kommt, sollten Sie daher auf den richtigen Versicherungsschutz achten.

Versicherungen für den Mieter sind freiwillig, aber dringend zu empfehlen. Lassen Sie sich von Versicherungspartnern beraten für

- eine private Haftpflichtversicherung,
- eine Hausratversicherung.

Einzug/Umzug

Wenn alle Formalitäten erledigt sind und der Vermieter Ihnen Ihre Wohnung übergeben hat, steht der Umzug bzw. Einzug an. Auch hierfür sind einige Hinweise angebracht.

UMZUGSUNTERNEHMEN

Haben Sie bereits einen eigenen Haushalt, werden Sie sicher die meisten Gegenstände mit in Ihre neue Wohnung nehmen. Für den Möbeltransport bieten unterschiedliche Möbelspeditionen Ihre Hilfe und Unterstützung an. Haben Sie Möbel oder Hausrat in einem Geschäft oder in der Möbelbörse gekauft bzw. erworben, bieten diese teilweise auch die Anlieferung zu günstigen Konditionen an. Auch Ihr Vermieter kann Ihnen und verlässliche Transportunternehmen nennen.

EINZUG

Mit einem Hinweis auf der Haustafel können Sie selbst Ihren Einzug ankündigen und um Nachsicht für eventuell eintretende kurzzeitige Behinderungen oder Lärmbelästigungen bitten.

ANSCHLUSS VON LAMPEN UND ELEKTRISCHER HAUSHALTSGERÄTE

Beim Anschluss von Lampen und elektrischen Geräten (vor allem Elektro- bzw. Gasherd) müssen Sie besonders sorgfältig und verantwortungsbewusst handeln. Ein fehlerhafter oder laienhaft ausgeführter Anschluss kann zu schweren Gesundheitsschäden oder Schäden in der Wohnung führen, für die Sie allein die Verantwortung tragen. Auch der unsachgemäße Anschluss einer Waschmaschine oder eines Geschirrspülers kann zu erheblichen Sachschäden führen (Wasserschaden).

Der Anschluss von Großgeräten sollte prinzipiell durch eine Fachfirma erfolgen. Ihr Vermieter wird Ihnen auch in diesem Fall kompetente Ansprechpartner nennen.

7. LOOKING FOR AND RENTING A FLAT

Every citizen in the Federal Republic of Germany has the basic right to freely choose his home. An exception is the residence requirement for asylum seekers and refugees, which is regulated by the Integration Act.

The supply and demand on the housing market in Freiberg can be described as balanced. The qualified rental price index of the City of Freiberg is used to get an idea of the rental prices. It is available at the Information desk in the Municipal Public Office (Bürgerbüro), Obermarkt 21.

Pre-selection/Exposé

Before you speak to a landlord of your choice, you should limit your choice of a flat to your needs. The criteria for your selection could be:

- The size of the flat (see Section 4/ Our House/ Living Space)
- The maximum rent (see Section 8/ Government Support)
- The preferred city district (see Section 3/ Living in Freiberg)

To make a pre-selection, the landlord will usually give you an exposé of flats that are worth considering.

The exposé is a summary of all important information about the flat and contains a floor plan of the flat.

Viewing the flat

If you have decided on a flat, the landlord will suggest a day and time to view the flat. Here the landlord will lead you through the flat and the associated ancillary rooms.

IMPORTANT CRITERIA WHEN VIEWING THE FLAT:

- In what state of repair is the flat and what needs to be renovated?
- What things still need to be done by the landlord or you before you move in?
- How much time do you have for these things to be done?
- Is it allowed to keep pets?
- What other people live in the building?
- What are the conditions in the immediate neighbourhood? (traffic noise, playground, construction site)

Please clarify these questions before you sign the lease agreement. Subsequent claims against the landlord are usually difficult to enforce.

Credit check

The landlord wants to get to know his tenants before the start of the lease. He doesn't know you and has no knowledge of your family and financial circumstances. To find out, the following forms are available:

REFERENCE FROM PREVIOUS LANDLORD

If you have previously lived in a rented flat, your new landlord will ask you for a "reference" from your previous landlord, which will provide him with information about your previous conduct as a tenant, your method of payment and the termination of your lease.

TENANT FORM

Most housing associations would like to have a filled-out tenant form and a SCHUFA credit report before they conclude a lease agreement. The tenant form contains questions regarding the personal, family and financial circumstances of a prospective tenant. As a rule, the questions at least ask for the family status and number of children, the employer, occupation and income of the tenant.

LETTER OF APPROVAL FROM THE JOBCENTER

Should the Jobcenter take over your rent, you will receive a letter of approval, a copy of which you hand to your landlord.

The lease agreement

Lease agreements are always concluded in writing. The separate agreement on operating costs, the house rules and other additional agreements such as "proper heating and airing" are integral parts of the agreement. Every landlord uses his own contract forms. They usually are not very different, since the contents are prescribed by law (standard lease agreement).

TERM OF THE LEASE AGREEMENT

Lease agreements are usually concluded for an indefinite period.

TERMINATION OF THE LEASE AGREEMENT

Like all other contracts, the lease agreement can also be terminated. Both parties may terminate the lease. The landlord must have good cause to terminate the lease. The law distinguishes between termination subject to statutory notice periods and termination without notice.

TERMINATION BY THE TENANT

The tenant may terminate the existing lease without giving reasons. To do so, he must give notice no later than by the third business day of a month in order to terminate the lease upon expiry of the month following the next month, that is in compliance with a statutory notice period of 3 months (Sect. 573 c (1) BGB).

The landlord must have received the notice of termination formally (in writing). The landlord is entitled to be paid rent for the duration of the lease – that is until expiry of the notice period – even if you move out before that time.

7. LOOKING FOR AND RENTING A FLAT

TERMINATION BY THE LANDLORD WITH DUE NOTICE

The landlord may not terminate the lease without good cause, which means he must have a justified interest in terminating the lease. This is the case, for example, if the tenant has culpably and non-trivially violated his contractual duties. (Sect. 573 (2) No. 1).

If the landlord terminates the lease, he must comply with the extended notice periods set out in Sect. 573 c (1) sentence 2 BGB, which depend on the time the tenant has been using the rented space:

TIME OF USE

up to five years

more than five years

more than eight years

NOTICE PERIOD

three months

six months

nine months

Here, too, the rule applies that the notice of termination must have been received by the third business day of a month. As a rule, the landlord will issue two written warnings to the tenant before terminating the lease for good cause. These must be taken very seriously. Should the tenant fail to stop giving good cause, the lease is in danger of being terminated.

TERMINATION BY THE LANDLORD FOR CAUSE WITHOUT NOTICE FOR A COMPELLING REASON

Under Sect. 543 (1) BGB, the landlord may terminate the lease without notice if there is a "compelling reason" to do so. A compelling reason exists, for example, if the tenant substantially endangers the leased flat by neglecting to exercise the care incumbent upon him (e.g. greatly soiled flat, deliberate damage), or by allowing a third party to use the flat without authorization (unauthorized subletting). Should the tenant be in default of paying the rent for two months or more (payment default), the landlord is also entitled to terminate the lease without notice. (§ 543 (3) BGB)

Termination of the lease

If you want to terminate your existing lease, there are a few regulations to observe.

If you move out of your flat without giving formal notice, the landlord is still entitled to be paid rent. The landlord does not necessarily have to accept a subsequent tenant arranged for by the previous tenant, and such arrangement also does not automatically lead to a reduced notice period.

RETURN OF THE FLAT TO THE LANDLORD

When returning the flat to the landlord, the landlord will arrange for an acceptance date on which the condition of the flat is inspected and

the metres are read. The inspection report is signed by the landlord and tenant and also shows any renovations and repairs still to be undertaken by the tenant. Upon acceptance of the flat, you will also have to return the cleared storage rooms (cellar and attic) as well as all keys to the landlord.

Who is the tenant of a flat?

Any person who is listed as a tenant in the lease and has also signed the lease is deemed a party to the lease under the law. If a tenant takes in a partner during the current lease, he or she will not automatically become a party to the lease. The same applies to the parents' children growing up in the flat, even when they have come of age.

SPECIAL CASE OF SHARED ACCOMMODATION (WG)

From a strictly legal standpoint, a WG lease is not different from a standard lease. There are basically three different ways in which such a WG lease can be arranged :

- One principal tenant, the other residents are sub-tenants,
- All tenants are principal tenants,
- Each resident is an independent tenant (e.g. renting single rooms).

Handover of the flat

After the lease has been signed and payment of the shares in the housing cooperative or of the security deposit has been proven, the landlord will hand over the flat in the condition set out in the lease.

When the apartment is handed over, the actual condition of the flat is documented and recorded in a written transfer report, otherwise you may be held liable for any damage not listed there when you move out. The transfer protocol must be issued in duplicate, with both copies being signed by all parties at the end of the inspection and both tenant and landlord being handed one copy.

IMPORTANT CRITERIA FOR THE HANDOVER:

- Condition of the flat
- List of furnishings that are also handed over (e.g. sanitary fixtures)
- Reading of metres (heat, water, electricity)
- Number of keys handed over (keys to the flat, front door and mailbox)

If the key is lost, the lock must be replaced. In the case of locking systems, this can result in high costs which are payable by the tenant. We recommend that you take out insurance against the loss of keys.

7. LOOKING FOR AND RENTING A FLAT

Registration and re-registration of address

In Germany, you are required to register your address with the authorities. Whether you are moving to a new city or within the community, you must always inform the respective registration office at your new place of residence, otherwise you may be liable to prosecution. You have one week, at a maximum two weeks, to register or re-register your address. Should you fail to comply with this deadline, you may have to pay a fine of up to EUR 500. The same, incidentally, applies for the registration of motor vehicles.

To register your new address, you must appear in person at the municipal administration's registration office, since your new address must be entered in your identity card or your residence permit. On this occasion, you must also present the landlord's certificate issued to you by the landlord.

If available, you must also present a birth and marriage certificate.

REGISTRATION AND RE-REGISTRATION OF ADDRESS

Legal basis: Federal Registration Act of 3 May 2013

Stadtverwaltung Freiberg

Bürgerbüro Obermarkt 21, 09599 Freiberg

– Einwohnermeldeamt –

Contact Telephone: 03731 273 161

E-mail: Buergerbuero@Freiberg.de

www.freiberg.de



OPEN:

Monday	closed
Tuesday	09:00 a.m. to 12:30 p.m. and 1:30 p.m. to 6:00 p.m.
Wednesday	closed
Thursday	09:00 a.m. to 12:30 p.m. and 1:30 p.m. to 6:00 p.m.
Friday	09:00 a.m. to 12:30 p.m.
Saturday	09:00 a.m. to 12:30 p.m.

Persons, who are not German citizens, must go to the Registration Office for Foreigners, Am Rotvorwerk 3, to register their new address. Any changes in their residence permits will be made there.

Energy supply

The energy costs (heat, water, electricity) arising from the use of the flat are charged in accordance with actual consumption. It is therefore up to you how high your energy bill will be at the end of the year. It is therefore advisable to use energy sparingly.

HERE ARE SOME BASIC TIPS:

- Only turn on the light in the room you are actually using at the moment
- The stove should not be used as a heater
- Taking a shower uses less energy than taking a bath

You can have your consumption checked and get advice on how to save energy in your household by contacting:

www.stadtwerke-freiberg.de

As a rule, the costs for cold and hot water as well as heating are included in the rental costs (operating costs). The tenant must pay the costs for electricity, gas and multimedia services directly to the provider. The landlord will give you the necessary contact information together with the lease documents.

Your landlord will register your household with the utility companies that provide cold and hot water, heating and electrical power. Upon registration, the metre readings at the time you took over the flat are also transmitted. The power supply contract must be concluded directly with the respective utility.

Stadtwerke Freiberg AG

Poststraße 5, 09599 Freiberg

Tel.: 03731 3094-140

E-Mail: info@stadtwerke-freiberg.de

Internet: www.stadtwerke-freiberg.de



CONSULTING HOURS:

Monday and Wednesday	9:00 a.m. to 4:00 p.m.
Tuesday and Thursday	9:00 a.m. to 6:00 p.m.
Friday	9:00 a.m. to 12:00 p.m.

Multimedia services/Satellite systems

Our flats feature modern and efficient multimedia connections. You can receive all popular television and radio programmes via the broadband cable network.

There is also an Internet connection and a land line. Please note that the installation of satellite dishes outside the flat (also on the balcony) is prohibited.

Please arrange the individual contents of your multimedia contract with the responsible multimedia consultant.

7. LOOKING FOR AND RENTING A FLAT

Tele Columbus Shop Freiberg

Bahnhofstraße 50, 09599 Freiberg
Tel: 0174 349 00 39 or 0351 79 66 62 98



Other registrations and re-registrations

GEZ (Central TV and radio license fee collection agency)

In Germany, all households are required by law to pay TV and radio license fees. You can apply for a license online at: www.rundfunkbeitrag.de/service



Under certain conditions, you can apply for an exemption from these license fees and/or for a reduction in these fees. For further details, go to: www.stadt-freiberg.de | Soziales und Gleichstellung | GEZ-Anträge

or go in person to:

Stadtverwaltung Freiberg

Amt für Bildung, Jugend und Soziales
Obermarkt 24, 09599 Freiberg
Telephone: 03731 273 333 or
03731 273 335



Please do not forget to register and/or reregister your new address with

- the German Federal Pension Plan
- your health insurance plan
- your principal bank
- the German Postal Service.

Liability/Insurance

The use of a flat goes along with various risks that can also result in damage.

In principle, the following applies: It is the building insurance of the landlord that handles any damage to the landlord's property (e.g. house or flat).

Damage to the household effects and personal property of the tenant is covered by the tenant's household insurance.

To ensure that any damage won't be too costly for you, you should make sure you have adequate insurance coverage.

Insurance coverage for the tenant is voluntary, but strongly recommended. Get advice from an insurance broker regarding

- personal liability insurance,
- household insurance.

Moving in

Once all formalities have been completed and the landlord has handed over your flat, it is time to move in. There are also some useful tips in this regard.

REMOVAL COMPANIES

If you already have your own household effects, you will certainly want to take most of these to your new flat. There are various removal companies that offer their help and support in transporting these effects.

If you have bought and/or acquired furniture or household effects in a store or from a furniture exchange, some of these will also offer delivery at a low price. Your landlord can also recommend reliable removal companies to you.

MOVING IN

You can also let the residents know that you are moving in by pinning a note to the building's notice board and ask for forbearance for any short-term disruption and noise.

CONNECTION OF LAMPS AND ELECTRICAL APPLIANCES

You must be especially careful and conscientious when connecting lamps and electrical appliances (above all electric or gas stoves). Faulty or non-professional connections can lead to serious health hazards and damage to the flat, for which you alone will be held liable. The improper connection of a washing machine or dishwasher can also lead to substantial damage (water damage).

Connecting major appliances should always be done by a professional contractor. In this case, too, your landlord will be able to recommend competent contractors to you.

وصلات لمبات الإضاءة والأجهزة الكهربائية

عند وصل اللمبات الكهربائية والأجهزة الكهربائية الأخرى (أهم شيء فرن الكهرباء أو الغاز) يتوجب عليك القيام بهذا العمل بعناية خاصة وبمسؤولية عالية . إذا تم ذلك بشكل خاطئ أو غير ثابت فيمكن أن يؤدي لإحداث أضرار جسدية ومادية كبيرة في المنزل . والتي سوف تتحملها أنت بمفردك . كذلك الأمر فإن التوصيل الغير نظامي أو الخاطئ للغسالة أو لآلة غسل الأطباق والأواني يمكن أن يؤدي (لأضرار مادية كبيرة) تسرب مياه

من ناحية المبدأ يفضل وصل الأجهزة المنزلية الكبيرة من خلال شركة متخصصة ، ويمكن للمؤجر . مساعدتك على إختيار الشركة المناسبة للقيام بهذا العمل

7. البحث عن منزل وإستجاره

: أو من خلال المراجعة المباشرة

Amt für Bildung, Jugend und Soziales

Obermarkt 24

09599 Freiberg

رقم الهاتف : 03731273335 أو 03731273333

: كذلك يجب التذكير بضرورة تسجيل النقل لدى

(deutschen Rentenversicherung) - شركة التأمين التقاعدي الألمانية

(Krankenkasse) - شركة التأمين الصحي

- البنك الذي يوجد به حسابك المصرفي

(Nachsendeauftrag) - التقدم بطلب لشركة البريد لنقل بريدك لعنوانك الجديد

المسؤولية / التأمين

. أثناء سكنك في المنزل توجد مجموعة من المخاطر التي قد تتسبب في حدوث أضرار بالنسبة للأضرار التي تتهدد المنزل المؤجر (بناء أو منزل) فإنه يمكن أن يتم تغطيته من خلال تأمين المبنى الذي يتوجب على المؤجر إجراؤه
أما بالنسبة للأضرار الداخلية والأضرار التي قد تصيب الممتلكات الشخصية للمستأجر فلا يمكن أن تغطي . إلا عبر التأمين الخاص بموجودات البيت والذي يمكن أن يتم إجراؤه من قبل المستأجر من خلال إجراء مثل هذا التأمين يمكنك تفادي التكاليف العالية التي يمكن أن تنشأ في حال حدوث أي ضرر ، ولذلك ينصح دائماً الإنتباه لتوفير الحماية الصحيحة عبر التأمين

التأمين من قبل المستأجر إختياري ، إلا أننا ننصح به دائماً ، يفضل أن تلجأ لإستشاري تأمين لكي تقوم بالإطلاع على أنواع عقود التأمين الممكن إجراؤها وتحديد مدى ضرورة إجراؤها
(private Haftpflichtversicherung) - عقد تأمين خاص ضد الأضرار التي تصيب الغير
(Hausratversicherung) - عقد تأمين موجودات البيت

إجراءات النقل

بعد إنهاء كافة الإجراءات الإدارية وتقديم الإستمارات وإستلام المنزل ، يجب أن تقوم بإجراء الإنتقال إلى البيت الجديد ، وهنا يتوجب الإنتباه لمجموعة من الملاحظات

شركة النقل

إذا كان لديك مسكنك الخاص فمن البديهي أن يكون لديك الكثير من الأغراض الشخصية التي ترغب في إصطحابها إلى منزلك الجديد
توجد العديد من شركات النقل التي يمكن أن تقوم بتقديم خدماتها وتقوم بمساعدتك في نقل الأثاث إلى البيت الجديد .
إذا قمت بشراء الأثاث من محل معين أو من مركز خدمات إجتماعية ، فيجب الإنتباه إلى أن هذه الجهات تقدم خدماتها في توصيل الأثاث إلى المنزل بأسعار مناسبة . ويمكن سؤال المؤجر عن شركة النقل المناسبة التي يمكن اللجوء إليها

إعلام النقل

يمكنكم وضع ملاحظة على لوحة البناء لإعلام السكان عن موعد إجراءات النقل وذلك لكي يكونوا على علم . بأن هناك إمكانية لحدوث إعاقة في الحركة أمام المنزل ويمكن حدوث بعض الضجيج خلال عملية النقل





: العنوان

Stadtwerke Freiberg AG

Poststraße 5

09599 Freiberg

رقم الهاتف : 037313094-140

صفحة الإنترنت : www.stadtwerke-freiberg.de

البريد الإلكتروني : info@stadtwerke-freiberg.de

: أوقات المراجعة

الإثنين والأربعاء من الساعة 9:00 وحتى 16:00

الثلاثاء والخميس من الساعة 9:00 وحتى 18:00

الجمعة من الساعة 9:00 وحتى 12:00

تأمين البث التلفزيوني / صحن إلتقاط البث التلفزيوني

البيوت المقدمة من قبلنا مزودة بأنظمة حديثة لتأمين البث التلفزيوني . يمكنكم من خلالها إلتقاط كافة برامج

التلفزيون والراديو عبر شبكة تعدد على كابلات الموجات العريضة . كذلك فإن الشركة تقدم لكم إمكانية

الإشتراك بالهاتف الثابت وتوفير مدخل للإنترنت

يرجى الإلتباه بأنه يمنع منعاً باتاً تركيب صحون إلتقاط البث التلفزيوني خارج المنزل (وحتى على البلكون

(أيضاً)

لكي تقوموا بتوقيع عقود إستقبال البث التلفزيوني يمكنك مراجعة إستشاري البث التلفزيوني

: العنوان



Tele Columbus Shop Freiberg

Bahnhofstraße 50

09599 Freiberg

رقم الهاتف : 0174 349 00 39

أو على الرقم : 0351 79 66 62 98

جهات أخرى يتوجب تسجيل النقل أو العنوان الجديد لديها

. وفقاً للقانون الألماني يتوجب على كل منزل دفع رسوم البث الإذاعي والتلفزيوني

: يمكن تقديم طلب التسجيل ودفع الرسوم عبر الإنترنت على الرابط

www.rundfunkbeitrag.de/service

ضمن شروط معينة ، يمكن أن يتم إعفاؤك من واجب تسديد رسم إستقبال البث الإذاعي والتلفزيوني أو

: تخفيض قيمته ، لتقديم طلب تخفيض قيمة الرسم أو الإعفاء منه يمكنك مراجعة الرابط

www.Stadt-Freiberg.de | Soziales und Gleichstellung | GEZ-Anträge



7. البحث عن منزل وإستجاره

تسجيل مكان الإقامة أو العنوان الجديد
القانون المعمول به : القانون الإتحادي لتسجيل السكان الصادر في 03/05/2013

: العنوان

Stadtverwaltung Freiberg

Bürgerbüro Obermarkt 21

-Einwohnermeldeamt-

09599 Freiberg

رقم الهاتف : 03731273161

البريد الإلكتروني : Buergerbuero@Freiberg.de

صفحة الإنترنت : www.freiberg.de

: أوقات المراجعة

الإثنين	مغلق
الثلاثاء	من الساعة 9:00 وحتى 12:30 ومن الساعة 13:30 وحتى 18:00
الأربعاء	مغلق
الخميس	من الساعة 9:00 وحتى 12:30 ومن الساعة 13:30 وحتى 18:00
الجمعة	من الساعة 9:00 وحتى 12:30
السبت	من الساعة 9:00 وحتى 12:30

(Ausländerbehörde) الأشخاص الذين لا يحملون الجنسية الألمانية يتوجب عليهم تعديل تسجيلهم لدى دائرة الأجانب حيث من الممكن . (3 Am Rotwerk) الواقعة في أم روتفورفريك رقم 3 (derbehörde) أن يتم هناك تغيير أوراق الإقامة

التغذية بالطاقة

يتم احتساب تكاليف الطاقة المستهلكة (تدفئة ، مياه ، تيار كهربائي) والنتيجة عن إستخدامك للمنزل السكني . وفقاً للإستهلاك الفعلي للطاقة
تكاليف إستهلاك الطاقة (تدفئة ، مياه ، تيار كهربائي) ، سوف يتم تقديمها لك ، وفيها يتم احتساب الإستهلاك السنوي والسعر
كلما كنت إقتصادياً في الإستهلاك تعود فائدة تلك الإجراءات لصالحك . ونقدم لك النصائح التالية
- شغل الإنارة فقط في الغرفة التي تستخدمها
- الفرن الكهربائي ليس أداة للتدفئة
- الإستحمام تحت الدوش أكثر فعالية من مغطس الحمام
كيفية التوفير في إستهلاك الطاقة الكهربائية يمكن شرحها من خلال مجموعة فحص الإستهلاك أو من خلال إستشاري . ويمكنك الإستعانة بهم عن طريق رابط الإنترنت

www.stadtwerke-freiberg.de

في العادة تكون تكاليف المياه الباردة والساخنة بالإضافة لتكاليف التدفئة مشمولة في التكاليف الإضافية أما تكاليف التيار الكهربائي والغاز والهاتف والبيث التلفزيوني فيتوجب . (Betriebskosten) للسكن دفعها مباشرة للشركة التي يتم إختيارها . يوجد مع عقد الأجار بيانات التواصل مع الشركات المعتمدة

يعمل المؤجر على تسجيلك في الشركات المعتمدة التي تعمل على تأمين المياه الباردة والساخنة والتدفئة والتيار الكهربائي وتلك الشركات هي التي تقوم بقراءة العدادات عند تسلم البيت وعند إخلائه . التعاقد مع شركة توفير التغذية الكهربائية يجب أن تقوم به أنت شخصياً

- . يوجد مستأجر رئيسي ، والمستأجرين الآخرين علاقتهم فقط كمستأجرين بالباطن من المستأجر الرئيسي
- . جميع المستأجرين هم مستأجرين رئيسيين في عقد الأجار
- (- كل مستأجر هو عبارة عن مستأجر مستقل عن الآخرين) مثل عقد إستئجار غرفة

إستلام المنزل

أو (Genossenschaftsanteile) بعد توقيع عقد الأجار وتقديم إثبات دفع حصة عضوية الجمعية . فإنه وفقاً للعقد يمكن أن يتم إستلام المنزل (Kaution) دفع قيمة تأمين المنزل .

أثناء إستلام المنزل يتم توثيق وضعية المنزل بشكل كامل في تقرير ، كافة الأضرار الموجودة والتي لم يتم ذكرها في تقرير الإستلام يمكن أن يتم تحميلك مسؤوليتها عندما ترغب في إنهاء عقد الأجار ومغادرة المنزل . ويجب أن يكون تقرير إستلام المنزل على نسختين بحيث يتم توقيعهما من المستأجر والمؤجر ويحتفظ كل طرف بنسخة من هذا التقرير .

: أهم النقاط في تقرير إستلام المنزل

- . وضعية المنزل
- ذكر التجهيزات المتوفرة (مثل التمديدات الإضافية)
- قراءة العدادات (التنفية ، المياه ، الكهرباء)
- عدد المفاتيح المسلمة (المنزل ، الباب الخارجي ، مفتاح صندوق البريد)

عند ضياع أحد المفاتيح يتوجب تغيير القفل ، وفي حال وجود نظام قفل متكامل فإن ذلك قد يؤدي لتكاليف عالية يتوجب على المستأجر تحملها . ونحن ننصح بعمل عقد تأمين في حال ضياع أحد المفاتيح .

التسجيل أو تغيير العنوان

في ألمانيا يجب تسجيل مكان إقامتك ، وذلك عندما تنتقل إلى سكن جديد أو مدينة أخرى ، ولذلك عليك في مكان سكنك الجديد وتقديم (Einwohnermeldeamt) الذهاب إلى إدارة تسجيل السكان إعلام بذلك . وإذا لم تقم بذلك فأنت تعرض نفسك للعقوبة . في حالة تغيير السكن أو الانتقال لمدينة جديدة يتوجب عليك خلال أسبوع أو أسبوعين كحد أعظمي إبلاغ إدارة تسجيل السكان بعنوانك الجديد ، تأخر ك عن هذا الموعد يعرضك لمخالفة قد تصل قيمتها لمبلغ 500 يورو . ويعتبر هذا القانون سارياً على مركبتك . الآلية إذا كنت تمتلك مركبة آلية

لكي تقوم بنقل تسجيلك يجب مراجعة إدارة تسجيل السكان في البلدية بشكل شخصي وإعلامهم بعنوانك الجديد وتقديم هويتك الشخصية أو إقامتك لكي يتم وضع العنوان الجديد عليها . كما يتوجب عليك تقديم وثيقة السكن التي يمكن أن تحصل عليها من المؤجر . من الأفضل إذا كان متوفراً لديكم إمكانية تقديم شهادة الميلاد وعقد الزواج

7. البحث عن منزل وإستجاره

فترة إستجار المنزل	مدة الإخلاء
حتى 5 سنوات	ثلاثة أشهر
أكثر من 5 سنوات	سنة أشهر
أكثر من ثماني سنوات	تسعة أشهر

وهنا تعتمد القاعدة التي تنص على ضرورة إحتساب الأشهر مابعد شهر وصول كتاب الإخلاء على أن يصل . قبل ثلاثة أيام عمل من إنتهاء الشهر من المتعارف عليه أن يوجه المؤجر إلى المستأجر إنذارين خطيين ، فإذا لم يحاول المستأجر تجاوز أسباب الإنذار يمكن للمؤجر اللجوء إلى إلغاء عقد الأجار والمطالبة بإخلاء المنزل .

إلغاء عقد الأجار الإستثنائي من قبل المؤجر ودون أية فترة إنتظار

يمكن للمؤجر وفقاً للمادة 543 الفقرة 1 من القانون المدني إلغاء عقد الأجار بصورة إستثنائية وإخلاء المنزل مباشرة ، إذا كان هناك سبب قاهر . وعلى سبيل المثال عندما يكون المستأجر مهملأ في إلتزاماته الواردة في عقد الأجار مما قد يتسبب في أضرار جسيمة (مثل الإهمال الشديد في تنظيف المنزل ، أو التسبب في أضرار داخلية) أو أن يقوم بالسماح بإستخدامه من قبل طرف ثالث غير مسموح له بذلك (تأجير المنزل من قبل المستأجر لطرف ثالث كليأ أو جزئياً دون موافقة المؤجر الأساسي) . كذلك الأمر إذا تأخر المستأجر عن تسديد الأجار لمدة تصل إلى شهرين أو أكثر (تأخر في تسديد الأجار) مما يجعله سببأ لإلغاء إستثنائي لعقد الأجار (المادة 543 الفقرة 3 من القانون المدني)

إنهاء علاقة الأجار

هل ترغب في إنهاء علاقة الأجار (إنهاء عقد الأجار) ، هذا يتطلب منك بعض الإجراءات ، والتي يتوجب عليك ملاحظتها . إذا قمت بإخلاء المنزل دون أن تقوم بأية إجراءات خطية ، عندئذ يكون للمؤجر الحق في أن يتقاضى منك أجار المنزل . تأمين شخص ليحمل عقد الأجار (نقل عقد الأجار من شخص إلى آخر) لايمكن أن يلزم المؤجر على قبول المستأجر الجديد ، وهذا لايعني بالضرورة تخفيض الفترة الزمنية المحددة بالعقد لإخلاء المنزل .

إعادة تسليم البيت المستأجر إلى المؤجر

لإعادة تسليم البيت إلى المؤجر يتوجب الإتفاق على موعد للتسليم . في هذا الموعد يتم تقييم وضعية المنزل وقراءة العدادات . تقرير تسليم المنزل يجب أن يتم توقيعه من المؤجر والمستأجر . وهنا يمكن أن يتم ذكر بعض الإصلاحات والتحسينات التي يتوجب على المستأجر تحقيقها قبل تسليم البيت . عند تسليم البيت يجب تسليم غرف التخزين (غرفة القبو وغرفة السطح إن وجدت) بالإضافة إلى كافة المفاتيح إلى المؤجر .

من هو مستأجر المنزل ؟

من الناحية القانونية ، كل شخص مذكور إسمه في عقد الأجار وقام بالتوقيع على عقد الأجار يعتبر فرد مستأجر . إذا اقرن المستأجر أو المستأجرة بأخر خلال فترة أجار المنزل فإن هذا الطرف الآخر لايعتبر فرد مستأجر بشكل روتيني . كذلك فإن الأطفال الذين عاشوا في المنزل لايعتبروا أفراداً مستأجرين حتى لو بلغوا سن الرشد .

(WG) حالة خاصة وهي السكن التشاركي

لايختلف عقد الأجار التشاركي من ناحية المبدأ عن عقد الأجار العادي . إلا أنه يوجد ثلاث حالات مختلفة لمثل هذا العقد :

الإستعلام عن المستأجر شخصياً

تعتمد غالبية شركات تأجير البيوت قبل توقيع عقد الأجار الإستعلام عن المستأجر شخصياً وذلك بفحص سجل بالإضافة إلى تعبئة إستمارة تعريف شخصية (SCHUFA-Bonitätsauskunft) مديونيته في المانيا . تحتوي على بعض الأسئلة عن الأوضاع العائلية والمادية للشخص الراغب في الأجار . عادةً تحتوي على بيان الوضعية العائلية وعدد الأطفال والعمل الذي يمارسه وماهو دخله الشهري .

ورقة ضمانه من مركز العمل

فإنه بإمكانكم الحصول على (JobCenter) إذا كانت أجرة البيت سوف يتم تسديدها من مركز العمل والتي يمكن لكم إعطاء صورة عنها ، (Zusicherungsbescheinigung) وثيقة تضمن الدفع للجهة المؤجرة .

عقد الأجار

من ناحية المبدأ يتم التوافق على عقد الأجار خطياً . ويتضمن عقد الأجار مصادر التكاليف الجانبية ، ونظام (المحافظة على المبنى بالإضافة إلى الفقرات الأخرى المتفق عليها مثل (أصول تدفئة وتهوية المنزل يستخدم عادةً كل مؤجر نموذج معين لعقود الأجار . وهي تحتوي إختلافات بسيطة عن بعضها البعض ، على إعتبار أن محتوى العقود بشكل عام موضح في القوانين العامة

مدة عقد الأجار

. تكون عقود الأجار عادةً غير محددة المدة

إلغاء عقد الأجار

يعتبر عقد الأجار قابل للإلغاء مثل كافة العقود . ويعتبر كل طرف من طرفي العقد له الحق في إلغاء عقد الأجار . يجب أن يكون لدى المؤجر أسباب قوية موجبة لإلغاء عقد الأجار . ويجب التمييز بين إلغاء العقد بصورة نظامية أو بصورة إستثنائية

إلغاء عقد الأجار من قبل المستأجر

يمكن للمستأجر طلب إلغاء عقد الأجار دون إبداء الأسباب وذلك بكتاب خطي يجب أن يصل للمؤجر مدة أقصاها ثلاثة أيام عمل قبل إنتهاء الشهر ويعتبر عقد الأجار منتهياً بعد نهاية الثلاث أشهر التالية . وذلك وفق الفقرة 1 من القانون المدني) . إلغاء الأجار يجب أن يكون مفهوم فترة إنهاء العقد 3 أشهر (المادة 573 خطياً (كتاب خطي) موجه إلى المؤجر . يتوجب عليك تسديد مبالغ الأجر المتفق عليها حتى نهاية فترة إلغاء العقد القانونية حتى لو قمت بإخلاء البيت قبل هذا التاريخ

إلغاء عقد الأجار نظامياً مع فترة زمنية من قبل المؤجر

لايحق للمؤجر إلغاء عقد الأجار دون إعطاء أسباب موجبة لهذا الإلغاء ، وهذا يعني إبداء أسباب قانونية . تسمح له بإنهاء عقد الأجار على سبيل المثال إذا أخل المستأجر بالتزاماته المالية بشكل كبير ولم يكن قادراً على تغطيتها (المادة 573) . الفقرة 2 النقطة 1 من القانون المدني إلغاء عقد الإيجار وطلب الإخلاء تعطي المستأجر فترة زمنية متدرجة تبعاً لفترة إستئجار المنزل كما ورد : الفقرة 1 والفقرة 2 من القانون المدني وهي كالتالي C في المادة 573

7. البحث عن منزل وإستجاره

لكل مواطن في المانيا الإتحادية الحق في منزل مناسب من ناحية المبدأ . يستثنى من ذلك المقيمين في المانيا . والحاصلين على حق الهجرة واللجئين حيث يتم تنظيم وضعهم وفق قانون الإندماج في فرايبيرغ يمكن إعتبار أن هناك توازن بين العرض والطلب في سوق العقارات . للإطلاع على الأسعار العامة لأجرة المتر المربع في مدينة فرايبيرغ أو مايعرف بمستوى أسعار الأجار ، يمكن الحصول عليها من الواقع في أوبرماركت رقم 21 (Bürgerhaus) خلال الإستعلامات في بيت الشعب (Obermarkt 21)

(Exposé) الإختيار الأولي / إستعراض المنزل

قبل التحدث مع المؤجر عن رغبتك في إستئجار منزل ، يتوجب عليك تحديد سؤالك بمواصفات المنزل الذي : تحتاجه . ويمكن لشروط إختيار المنزل أن تتبع الضوابط التالية

- مساحة المنزل (أنظر إلى الفقرة 4 / منزلنا / مساحة المنزل)
- الحد الأعظمي للأجار (أنظر إلى الفقرة 8 / الدعم الحكومي)
- منطقة السكن المفضلة (أنظر إلى الفقرة 3 / السكن في فرايبيرغ)

لكي تقوم بالإختيار الأولي سوف يقدم لك المؤجر عادةً إستعراض للمنزل المطابق للمواصفات التي تبحث عنها . إستعراض المنزل يتضمن توضيحاً عن البيانات الأساسية للمنزل بالإضافة إلى الرسم الهندسي للمنزل

مشاهدة المنزل

بعد أن تكون قد إقتنعت بالمنزل المعروف عليك ، سوف يقدم لك المؤجر إقتراحاً لتحديد موعد لمشاهدة المنزل .

في هذا الموعد سوف يكون بإمكانك مشاهدة المنزل والمساحات الملحقة التابعة له

: النقاط الهامة التي يجب الإنتباه إليها عند مشاهدة المنزل

- ماهو وضع المبنى من الناحية الإنشائية والإصلاحات الفنية والإنشائية التي تم إجراؤها عليه ؟
 - ماهي التسهيلات التي سوف يقدمها المؤجر وماذي يريده المستأجر حتى إنجاز عملية الإنتقال للسكن ؟
 - ماهو الوقت المحدد لإنجاز عملية الإنتقال للمسكن ؟
 - هل يسمح بتربية حيوانات أليفة في المنزل ؟
 - ماهي الأعمال الجماعية مع الجوار الواجب القيام بها ؟
 - ماهو وضع محيط المنزل (ضجيج ، أماكن لعب للأطفال ، ورشات بناء ، ...) ؟
- يتوجب توضيح هذه النقاط قبل توقيع عقد الأجار ، إذ أن محاولة إدخال تغيير لاحق سوف يكون صعباً للغاية . ولن يوافق عليه المؤجر

إختبار الأهلية

من الطبيعي أن يرغب المؤجر ، قبل بدء علاقة إستئجار المنزل ، التعرف عليك . فهو لايعرف وضع أسرتك ووضعك المادي . ولذلك يوجد عدد من الإستمارات لهذه الغاية

وثيقة من المؤجر السابق

(Vorvermieter-Bescheinigung) إذا كنت قد إستأجرت سابقاً منزل آخر ، فمن حق المؤجر أن يطلب منك وثيقة من المؤجر السابق في هذه الوثيقة يتم إعطاء معلومات عن علاقتك السابقة كمستأجر . (Vermietet-Bescheinigung) ، ومدى إلتزامك بدفع الأجار وكيفية إنتهاء علاقتك بالسكن

داده و در مورد اختلالات موقت و یا سروصدای زیاد معذرت قبلی بخواهید

نصب چراغ (لامپ) و وسایل برقی خانه

در نصب لامپ ها و وسایل برقی خانه (اولتر از همه اجاق برقی و یا گازی) باید از احتیاط زیاد کار بگیرید. نصب نادرست و یا غیرحرفوی باعث زیان به صحت و یا خسارات در آپارتمان می‌گردد که شما یگانه مسئول این کار خواهید بود. نصب نادرست یک ماشین لباس شویی و یا ماشین ظرف شویی نیز (خسارات را به بار آورده میتواند (خسارات ناشی از آب

نصب وسایل بزرگ باید اصولاً از طرف یک تصدی کارشناس صورت گیرد. مگر تان درین حالت نیز یک تصدی شایسته را برایتان معرفی خواهد نمود

7. جستجو و اجاره نمودن مسکن

www.Stadt-Freiberg.de | Soziales und Gleichstellung | GEZ-Anträge



و یا خودتان به اینجا مراجعه نموده میتوانید

Stadtverwaltung Freiberg

Amt für Bildung, Jugend und Soziales

Obermarkt 24

09599 Freiberg

تلفن: 03731273333 و یا 03731273335

متوجه تغییر ثبت درین دفاتر هم باشید

- بیمه بازنشستگی آلمان
- بیمه درمانی تان
- بانک تان
- و درخواست ارسال پست تان به نشانی جدید در پست آلمان

مسئولیت / بیمه ها

با بهره گیری از یک آپارتمان با خطرات گوناگون نیز مواجه میشوید و خسارات تبارز نموده میتوانند معمولاً اعتبار دارد: مسئولیت خسارات وارده به ملکیت موجر را بیمه تعمیرات به عهده دارد. خسارات وارده به اسباب خانه و ملکیت خصوصی را بیمه اسباب خانه مستاجر متقبل میگردد. برای جلوگیری از خسارات زیاد بایست به این ارتباط به عقد قرارداد منایب بیمه توجه نمائید

عقد قرارداد های بیمه برای مستاجر داوطلبانه اند. اما داشتن بیمه ها را به شما بصورت جدی توصیه مینمائیم. از مشارکین بیمه تان درین موارد مشوره بخواهید

- بیمه مسئولیت خصوصی
- بیمه اسباب خانه

کوچ کشی / نقل مکان

شما باید، بعد از به انجام رسیدن همه کار های رسمی و تسلیم دهی آپارتمان از جانب موجر، نقل مکان نمائید. به این ارتباط نیز بعضی مشوره ها قابل یادآوری اند

تصدی کوچ کشی و یا نقل مکان

شما حتماً در صورت داشتن اموال خانه اکثر اشیا را به آپارتمان جدید خواهید برد. اکثر شرکت های انتقالی در قسمت حمل و نقل مبلمان به شما کمک مینمایند. در صورت خرید و یا حصول میل و یا سامان خانه در یک فروشگاه و یا در بورسه میل، این جا ها قسماً حمل و نقل میل را به شرایط مساعد نیز عرضه میدارند. موجر تان نیز میتواند به شما یک تصدی قابل اعتماد حمل و نقل را معرفی کند

نقل مکان

شما خودتان میتوانید با نصب یک ورق در تخته آگهی ها در خانه جدید تان از نقل مکان نمودن تان خبر

به طور معمول هزینه آب گرم و سرد و گرمایش در هزینه اجاره شامل میباشند (هزینه بهره گیری). هزینه برق، گاز، خدمات مولتی میدیا را باید مستاجر به صورت مستقیم به موسسات عرضه کننده بپردازند. شما یکجا با اسناد قرارداد اجاره از موجد معلومات لازم ارتباطی را بدست می آرید

موجد تان خانه تانرا برای عرضه آب سرد و گرم، گرمایش و برق در نزد تصدی های عرضه کننده ثبت می نماید. در زمان ثبت ارقام خوانش متر نیز به اطلاع رساننده میشه ند. قرارداد عرضه برق، را بصورت مستقیم با تصدی عرضه کننده عقد می نمائید



Stadtwerke Freiberg AG

Poststraße 5
09599 Freiberg

تلفن: 037313094-140

www.stadtwerke-freiberg.de

ایمیل: Mail: info@stadtwerke-freiberg.de

ساعات مشوره

دوشنبه تا چهارشنبه از ساعت 9:00 تا 16:00

عرضه خدمات مولتی میدیا / ماهواره ها

آپارتمان های ما با اتصالات مدرن و نیرومند مولتی میدیا مجهز اند. همه برنامه های رایج تلویزیون و رادیو را میتوانید از طریق شبکه پهن باند کابل دریافت نمائید. در پهلوی آن اتصال موجود به شما امکان دسترسی به اینترنت و شبکه تلفون ثابت را میدهد. لطفاً در نظر داشته باشید که نصب ماهواره ها در بیرون از آپارتمانها محاذ نیست



محتوی فردی قرارداد تانرا با مشاور مربوطه مولتی میدیا

Tele Columbus Shop Freiberg

Bahnhofstraße 50
09599 Freiberg

تلفن: 01743900349 و یا

تلفن: 035198626679

ثبت و تغییر ثبت های دیگر

(مرکز جمع آوری عوارض (حق عضویت – GEZ)

در آلمان هر خانوار به اساس قانون مکلف است که حق عضویت رادیو – تلویزیون را بپردازد. درخواست درین مورد را روی خط درینجا داده میتوانید

www.rundfunkbeitrag.de/service

در برخی از حالات میتوانید که معافیت از حق عضویت رادیو – تلویزیون و یا تخفیف را درخواست نمائید

معلومات بیشتر درین مورد را درینجا خوانده میتوانید

7. جستجو و اجاره نمودن مسکن

همیشه درین مورد به دفتر ثبت نفوس محل اقامت جدید تان اطلاع داده شود. در غیر آن خود را قابل مجازات میسازید. شما برای ثبت و تغییر ثبت محل اقامت تان یک هفته، حد اکثر دو هفته وقت دارید. در صورت عدم در نظر داشت این زمان به پرداخت الی 500 یورو جریمه نظمی محکوم شده می‌توانید. این موضوع در قسمت تغییر ثبت وسایل نقلیه موتوری نیز صدق میکند
شما باید جهت تغییر ثبت خودتان شخصاً به دفتر ثبت نفوس حاضر شوید چونکه آدرس جدید باید در سند هویت و یا اجازه اقامت تان درج گردد. به این ارتباط باید گواهی نامه اجاره آپارتمان را، که موجر به شما میدهد، نیز با خود داشته باشید

ثبت و تغییر ثبت محل اقامت

اساس حقوقی: قانون ثبت فدرال، مورخ 3 مه 2013



Stadtverwaltung Freiberg

Bürgerbüro Obermarkt 21

-Einwohnermeldeamt-

09599 Freiberg

تلفن تماس: 161 273 03731

ایمیل: Buergerbuero@Freiberg.de

www.freiberg.de

اوقات کار:

دوشنبه	بسته است
سه شنبه	از ساعت 09:00 تا 12:30 و از ساعت 13:30 تا 18:00
چهارشنبه	بسته است
پنجشنبه	از ساعت 09:00 تا 12:30 و از ساعت 13:30 تا 18:00
جمعه	از ساعت 09:00 تا 12:30
شنبه	از ساعت 09:00 تا 12:30

تغییر ثبت 3 Rotvorwerk افرادی که شهروندان آلمانی نیستند، باید با اداره خارجی ها (مهاجرت) در نمایندند

در آنجا تغییرات در اسناد اقامت درج میگردند

در صورت داشتن، گواهی تولد (شناسنامه) و گواهی ازدواج نیز باید ارائه شوند

تهیه نیروی برق

هزینه نیروی برق (سوپاژ، آب، جریان برق) که در زمان بهره گیری از آپارتمان به میان می آید، به اساس مصرف حقیقی تان محاسبه میگردد. به این ترتیب مقدار مصارف انرژی برق در زمان صورت حساب سالانه به دست خود تان است. بدین لحاظ از انرژی برق استفاده صرفه جویانه نمائید. برخی از مشوره های اساسی

- چراغ را صرف در اطاق هالیکه از آن استفاده میکنید روشن نمائید؛
- اجاق برقی سوفاژ نیست؛
- دوش گرفتن موثر تر از حمام در وان است

طرز صرفه جویی در انرژی برق را بررسی انرژی و یا یک مشورت انرژی برایتان نشان میدهد. این مشوره ها را در اینجا دریافت نموده می‌توانید

بصورت خودی باعث کوتاه شدن موعد فسخ نیز نمیگردد.

تحویل دادن آپارتمان به موجر

موجر برای تحویل دادن آپارتمان یک تاریخ را معین میسازد. درین روز وضعیت آپارتمان بررسی گردیده و خوانش متر صورت میگیرد. پروتکل را موجر و مستاجر امضا مینمایند. درین پروتکل کارهای نوسازی و یا ترمیمی ایکه مستاجر بایست به انجام رساند درج میگردند. با تحویل دادن آپارتمان بایست اطاق های ذخیره (زیرزمینی و اطاق های زیرشیروانی) و تمام کلید ها را به موجر برگردانید.

چه کس مستاجر آپارتمان است؟

از نگاه حقوقی هر کسی که در قرارداد اجاره به حیث مستاجر درج گردیده و قرارداد اجاره را امضا نموده باشد مستاجر است. در صورتیکه مستاجر در جریان مناسبت اجاره شریک زندگی اش را در آپارتمان جاه دهد، این شخص بصورت خودی طرف مقابل موجر نمیگردد. فرزندان ایکه در آپارتمان والدین بزرگ میشوند نیز مستاجری مستقل نیستند، باوجود آنکه به سن بلاغت هم رسیده باشند.

(WG) حالت ویژه، آپارتمان مشترک

- قرارداد اجاره آپارتمان مشترک از نگاه حقوقی با قرارداد استاندارد اجاره تفاوت ندارد. جهت شکل دهی قرارداد های اجاره آپارتمان مشترک عمدتاً سه امکان مختلف وجود دارد
- یک مستاجر اصلی، سایر ساکنین مستاجرین فرعی و یا جانبی اند
 - همه مستاجر اصلی اند
 - (هر ساکن مستاجر مستقل است) (به طور مثال به اجاره دادن اطاق های منفرد

تحویل دهی آپارتمان

موجر بعد از امضای قرارداد اجاره و ارائه اثبات مربوط به اسهام شرکت تعاونی و یا پول پیش (ودیعه) آپارتمان را در وضعیت مطابق به قرارداد تحویل میدهد.

در زمان تحویل دهی آپارتمان وضعیت حاضر آپارتمان در اسناد درج گردیده و شامل یک پروتکل تحریری تحویل دهی میشود. در غیر آن در زمان بیرون شدن از آپارتمان مسئول همه خسارات ایکه در پروتکل درج نگردیده اند خواهید بود. پروتکل تحویل دهی باید در دو نسخه تهیه گردد و در ختم زمان تحویل دهی باید هر دو نسخه از طرف همه جانبین قرارداد امضا گردیده و هر یک، موجر و مستاجر، یک نسخه آنرا بدست آرند.

معیار های مهم در زمان تحویل دهی آپارتمان قرار ذیل اند

- حالت آپارتمان
- (لست اثاثیه آپارتمان که تحویل داده میشوند (بطور مثال وسایل بهداشتی
- (خوانش متر (سوفاز، آب، برق
- (تعداد کلید های تحویل داده شده (کلید آپارتمان، در خانه، صندوق پستی

در صورت مفقود شدن کلید باید قفل عوض شود. این کار در مورد سیستم های قفل کننده هزینه هنگفت را باعث شده میتواند که باید از طرف مستاجر پرداخته شود. به این ارتباط بیمه مفقودی کلید را توصیه مینمایم.

ثبت و تغییر ثبت

در آلمان مکلفیت ثبت موجود است. در داخل یک محله از یک جا به جای دیگر نقل مکان میکنید، باید

7. جستجو و اجاره نمودن مسکن

فسخ قرارداد اجاره

قرارداد اجاره نیز همانند سایر قراردادها قابل فسخ میباشد. هر دو جانب قرارداد میتوانند که مناسبت اجاره را فسخ نمایند. در صورتیکه موجر قرارداد را فسخ نماید بایست برای اینکار دلایل مهم موجود باشند. به این ارتباط فسخ عادی و غیرعادی قرارداد از هم تفکیک میگردند.

فسخ قرارداد از جانب مستاجر

مستاجر میتواند قرارداد اجاره را بدون تذکر دلایل تا به روز 3 کار در ماه فسخ نماید تا در اخیر ماه بند 1 قانون مدنی، 573 C دوم بعد از آن ماه فسخ اعتبار داشته باشد، یعنی با موعد قانونی 3 ماه (ماده) موجر باید فسخ قرارداد را به شکل رسمی (تحریری) به دست آورده باشد. اگر شما قبل از به BGB - پایان رسیدن موعد فسخ قرارداد هم خانه را ترک نمایید، موجر حق طلب اجاره را از شما تا ختم زمان قرارداد اجاره یعنی تا به اتمام موعد فسخ دارا میباشد.

فسخ عادی، به موقع از طرف موجر
موجر نمیتواند که یک قرارداد اجاره را بدون دلایل مهم فسخ نماید. بدین معنی که باید در فسخ قرارداد منفعت مشروع اشرا بنگرد. بطور مثال در صورتیکه مستاجر تعهدات قراردادی اشرا بصورت قابل (ملاحظه نقض نموده باشد). (ماده 573 بند 2 نکته 1
بند 1، جمله 2، در صورتیکه موجر قرارداد را فسخ نماید بایست موعد های تنظیم شده در ماده 573 را که در بستگی با زمان مناسبت اجاره متفاوت میباشد، مدنظر بگیرد BGB قانون مدنی

زمان مناسبت اجاره	موعد فسخ
تا پنج سال	سه ماه
بیشتر از پنج سال	شش ماه
بیشتر از هشت سال	نه ماه

درینجا نیز باید فسخ قرارداد تا به روز سوم کاری یک ماه انجام یافته باشد. قاعدتاً موجر قبل از فسخ عادی قرارداد دو هشدار تحریری را به مستاجر میفرستد. این هشدارها باید جدی تلقی گردند. در صورتیکه مستاجر دلایل هشدار را رد نموده نتواند تهدید فسخ رهائش در آپارتمان ایجاد شده میتواند.

فسخ غیرعادی، بدون موعد از طرف موجر

در صورت موجودیت BGB موجر میتواند که قرارداد اجاره را به اساس بند 1 ماده 543 قانون مدنی یک „ دلیل مهم“ فسخ نماید. دلیل مهم بطور مثال زمانی موجود است که مستاجر آپارتمان را با عدم توجه به مکلفیت مراقبت بصورت جدی با تهدید مواجه کند (بطور مثال کثافت بیحد آپارتمان، خسارات عمدی)، و یا آپارتمان را بدون اجازه به یک شخص ثالث واگذار کند (به اجاره دادن غیرمجاز به شخص دیگر).
موجر، در صورتیکه مستاجر برای دو ماه و یا بیشتر کرایه را پرداخت ننماید (تاخیر پرداخت)، نیز حق فسخ بدون موعد قرارداد را دارا میباشد
BGB بند 3 ماده 543 قانون مدنی

خاتمه دادن به مناسبت اجاره

در صورتیکه خواسته باشید مناسبت اجاره موجود را خاتمه بخشید بایست برخی قواعد مدنظر گرفته شوند.

در صورتیکه شما آپارتمان را بدون فسخ رسمی قرارداد رها نمایید، موجر حق دریافت اجاره را از شما دارد. موجر مکلف نیست که اجاره کننده بعدی را بپذیرد که اجاره کننده قبلی معرفی مینماید. این موضوع

SCHUFA اکثر تصدی های مسکونی قبل از عقد قرارداد اجاره معلومات خودی و بررسی اعتبار شویفا را تقاضا مینمایند. محتوای معلومات خودی مسایل مربوط به وضعیت شخصی، خانوادگی و اقتصادی مستاجر میباشد. قاعدتاً حداقل در مورد وضعیت تأهل و فرزندان، کارفرما، شغل و درآمد تان سوال میشود.

گواهی تضمین از مراکز کاربایی

در صورتیکه مرکز کاربایی پرداخت اجاره تانرا به عهده بگیرد، ازین اداره یک گواهی تضمین را بسدت می آورید که باید یک نقل آنرا به موجر تان ارائه نمائید.

محتوی مهم قرارداد اجاره ضمیمه هزینه های بهره گیری، طرز العمل در خانه به شمول سایر موافقت های اضافی، بطور مثال „ گرمایش و تهویه درست” هستند هر موجر از متن قرارداد به خصوص خودش استفاده مینماید. این قرارداد ها با هم تفاوت کم دارند چون محتوی قرارداد در قانون درج میباشد (قرارداد استاندارد اجاره).

مدت اجاره

قرارداد اجاره قاعدتاً به عنوان یک قرارداد دایمی عقد میگردد.

فسخ قرارداد اجاره

قرارداد اجاره نیز همانند سایر قرارداد ها قابل فسخ میباشد. هر دو جانب قرارداد میتوانند که مناسبت اجاره را فسخ نمایند. در صورتیکه موجر قرارداد را فسخ نماید بایست برای اینکار دلایل مهم موجود باشند. به این ارتباط فسخ عادی و غیرعادی قرارداد از هم تفکیک میگردد.

فسخ قرارداد از جانب مستاجر

مستاجر میتوانند قرارداد اجاره را بدون تذکر دلایل تا به روز 3 کار در ماه فسخ نماید تا در اخیر ماه بند 1 قانون مدنی، 573 c دوم بعد از آن ماه فسخ اعتبار داشته باشد، یعنی با موعده قانونی 3 ماه (ماده موجرباید فسخ قرارداد را به شکل رسمی (تحریری) به دست آورده باشد. اگر شما قبل از به (BGB – پایان رسیدن موعده فسخ قرارداد هم خانه را ترک نمائید، موجر حق طلب اجاره را از شما تا ختم زمان قرارداد اجاره یعنی تا به اتمام موعده فسخ دارا میباشد.

قرارداد اجاره

قرارداد اجاره در اصل به شکل تحریری عقد میگردد.

محتوی مهم قرارداد اجاره ضمیمه هزینه های بهره گیری، طرز العمل در خانه به شمول سایر موافقت های اضافی، بطور مثال „ گرمایش و تهویه درست” هستند هر موجر از متن قرارداد به خصوص خودش استفاده مینماید. این قرارداد ها با هم تفاوت کم دارند چون محتوی قرارداد در قانون درج میباشد (قرارداد استاندارد اجاره).

مدت اجاره

قرارداد اجاره قاعدتاً به عنوان یک قرارداد دایمی عقد میگردد.

7. جستجو و اجاره نمودن مسکن

در جمهوری فدرالی آلمان اساساً هر شهروند حق دارد تا مسکن اشرا آزاد انتخاب نماید. پناه جویان قبول شده و مهاجرین با قید محل اقامت ازین موضوع مستثنی اند و این استثنا در قانون هم سازی تنظیم گردیده است. میتوان گفت که عرضه و تقاضا در بازار مسکن در فرای برگ (Integrationsgesetz) متعادل است. در مورد آشنایی با اجاره بها در شهر فرای برگ یک شاخص واجد شرایط موجود است. شما میتوانید آنرا در محل معلومات خانه شهر واندان در بدست آرید 21 market

پیش انتخاب / خلص معلومات

قبل از آنکه به موجر مورد انتخاب تان مراجعه نمائید بایست انتخاب ممکن مسکن را به نیازمندی های تان محدود سازید. معیار های انتخاب اینها بوده میتوانند

- مساحت آپارتمان
- (حد بالائی اجاره (به بخش 4 / خانه ما/ مساحت آپارتمان مراجعه کنید
- (منطقه تریجی در شهر (به بخش سوم/ سکونت در فرای برگ مراجعه کنید

موجر معمولاً به منظور پیش انتخاب برای آپارتمان و یا آپارتمان های مورد نظر خلص معلومات را به شما میدهد. درین ورقه همه معلومات مهم و طرح آپارتمان بصورت واضح درج میباشند

بازدید از آپارتمان

موجر بعد از اتخاذ تصمیم تان در مورد یک آپارتمان معین یک زمان را برای بازدید از آپارتمان برایتان پیشنهاد مینماید. موجر درین بازدید آپارتمان و اطاق های جانبی آنرا به شما نشان میدهد

معیار های مهم در بازدید از آپارتمان

- آپارتمان از نگاه ساختمان و بازسازی در کدام حالت قرار دارد؟
- موجر و یا مستاجر تا زمان نقل مکان نمودن به آپارتمان کدام کار ها را انجام میدهند؟
- کدام موعد زمانی برای انجام این کار ها در نظر گرفته شده است؟
- آیا نگهداشتن حیوانات در آپارتمان مجاز است؟
- تشکیل انجمن خانه از چه قرار است؟
- (وضعیت چهار اطراف مسکن از چه قرار است؟ (سروصدای جاده، زمین بازی، سایت یا محل ساختمان

این همه سوالات را تا امضای قرارداد اجاره حل نمائید. اغلب اوقات درخواست طلبات بعدی از موجر خیلی مشکل اند

بررسی اعتبار

موجر قبل از آغاز مناسبت اجاره میخواهد تا با مستاجر آشنائی حاصل نماید. او شما را نمیشناسد و در مورد وضعیت خانوادگی و مالی تان هیچگونه معلومات ندارد. بری اینکار فرم های ذیل موجود اند

تصدیق موجر قبلی

اگر شما قبلاً در یک آپارتمان اجاره ای زندگی نموده باشید موجر جدید تان از شما یک ,, تصدیق موجر قبلی" را درخواست خواهد نمود. درین سند معلومات در مورد عادات مسکونی تان تا به حال حاضر، شیوه پرداخت اجاره و ختم مناسبت اجاره معلومات درج میباشند



8. DIE WOHNUNGSNUTZUNG

USE OF THE FLAT

إستخدام المنزل

بهره گیری از آپارتمان

8. DIE WOHNUNGSNUTZUNG

Über den Umgang miteinander

In unserer Gesellschaft haben alle Menschen, ganz gleich welcher Generation, welcher Nationalität und welchen Geschlechts gleiche Rechte, aber auch gleiche Pflichten. Besonders dann, wenn mehrere Personen oder Familien unter einem Dach wohnen und leben, ist gegenseitige Rücksichtnahme besonders wichtig.

Mit der Vermietung einer Wohnung stellt Ihnen der Vermieter einen hohen Vermögenswert zur Verfügung. Mit dem Mietvertrag spricht er Ihnen und Ihren Haushaltsangehörigen einen Vertrauensbeweis aus. Diese Werte sollten Sie achten und entsprechend den vertraglichen Regelungen zu einem guten beiderseitigen Vertragsverhältnis beitragen.

PÜNKTLICHE MIETZAHLUNG

Die pünktliche Mietzahlung ist eine sehr wichtige Verpflichtung. Sie sind als Mieter dafür verantwortlich, dass die Miete einschließlich der Betriebskosten zu der im Mietvertrag angegebener monatlicher Frist beim Vermieter eingegangen sein muss. Ist der Mieter zwei Monate oder mehr in Zahlungsrückstand oder zahlt er seine Miete mehrfach verspätet, droht die außerordentliche Kündigung durch den Vermieter.

Sollten Sie doch einmal in Zahlungsschwierigkeiten sein, suchen Sie unverzüglich ein vertrauensvolles Gespräch mit Ihrem Vermieter. Dabei finden sich Möglichkeiten, einen Zahlungsverzug zu vermeiden.

ORDNUNG UND SAUBERKEIT

Die Einhaltung von Ordnung und Sauberkeit sind eine prinzipielle Voraussetzung für ein gutes Miteinander. Im Mietvertrag ist die pflegliche Behandlung der Mietwohnung festgeschrieben. Darüber hinaus gilt die Hausordnung. Das heißt, dass Sie als Mieter auch für die Ordnung und Sauberkeit außerhalb Ihrer Wohnung- im Treppenhaus, den Gemeinschaftsräumen und den Außenanlagen- mitverantwortlich sind. Mutwillige Zerstörungen und Verunreinigungen stören nicht nur den Hausfrieden, sondern schlagen sich auch in höheren Betriebskosten wieder.

SICHERHEIT

Die Sicherheit vor Einbruch und Diebstahl hat eine hohe Priorität. Um diese zu gewährleisten, sind in den Wohngebäuden zahlreiche technische Sicherheitsvorkehrungen getroffen. Alle Hauseingangs- und Nebentüren sind überwiegend mit zentralen Schließanlagen, Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner ausgestattet. Die Wohnungseingangstüren sind ebenfalls mit sicheren Türschlössern versehen.

Aber auch Sie als Mieter können zur Sicherheit in den Wohngebäuden und Ihrer Wohnung beitragen.

DAZU EINIGE TIPPS:

- Halten Sie die Hauseingangs- und Nebentüren geschlossen (nicht verschlossen).
- Klingelt jemand an der Haustür, fragen Sie über die Gegensprechanlage (falls vorhanden) nach seinem Anliegen und entscheiden Sie überlegt, ob Sie die Besucher hereinbitten.
- Mitarbeiter des Vermieters, der Ver- und Entsorgungsunternehmen, öffentlicher Einrichtungen oder der Polizei weisen sich aus. Lassen Sie sich im Zweifelsfall den jeweiligen Dienstausweis vorzeigen.

EINHALTUNG VON RUHEZEITEN

Besonders sensibel reagieren Menschen, wenn Ruhezeiten nicht eingehalten werden oder der Lärm aus einer Wohnung oder dem unmittelbaren Wohnumfeld über das vertragliche Maß hinausgehen.

Jeder Mensch hat unterschiedliche Lebensgewohnheiten und Tagesabläufe. Passen Sie Ihr Wohnverhalten möglichst den allgemeinen Verhaltensnormen in Wohnhäusern an. Denken Sie auch immer an Ihre Nachbarn und Mitbewohner, ohne sich über Gebühr in ihrem Lebensrhythmus einschränken zu müssen.

Hierfür gibt es sowohl gesetzliche als auch mietvertragliche Rahmenbedingungen, zu deren Einhaltung alle Mieter angehalten sind. Die allgemeinen Ruhezeiten (Mittags- und Nachtruhe, Sonn- und Feiertage) gelten für alle Mieter und Bewohner und sind grundsätzlich in der Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages ist, geregelt. Ausnahmen stellen notwendige Reparatur- oder Dienstleistungsarbeiten durch Fachfirmen dar.

Zu den allgemeinen Ruhezeiten sind alle lärmintensiven Verrichtungen zu unterlassen bzw. auf Zimmerlautstärke zu reduzieren. Dies gilt auch für Musizieren sowie Musikabspielgeräte und Fernsehen. Zuwiderhandlungen können zur Anzeige gebracht und im Rahmen der gesetzlichen Regelungen geahndet werden.

Siehe auch Polizeiverordnung der Stadt Freiberg

Der Wohnungsstandard

Unsere Wohnungen verfügen über einen modernen, zeitgemäßen Standard. Sie werden in der Regel unmöbliert vermietet.

8. DIE WOHNUNGSNUTZUNG

Grundversorgung

HEIZUNG UND WARMWASSER

Behaglich geheizte Räume sind unverzichtbar für modernen Wohnkomfort. Die Heizungen unserer Wohnungen und die Warmwasserversorgung erfolgen in den meisten Wohnhäusern mit umweltfreundlicher Fernwärme oder durch Gaszentralheizung. Der Wärmeverbrauch der Wohnung wird an Hand von geeichten elektronischen Zählern erfasst und dem Mieter in der jährlichen Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt.

Sowohl der Wärmeverbrauch als auch der Elektroenergieverbrauch hängen stark mit den Witterungsverhältnissen und dem individuellen Heizverhalten der Bewohner ab. Auf letzteres haben Sie als Mieter direkten Einfluss. Siehe dazu Abschnitt „Heizen und Lüften“

Für die laufende Wärmeversorgung sowie die kalt- und Warmwasserbereitstellung zahlen Sie im Rahmen der Betriebskostenvorauszahlung eine monatliche Vorauszahlung. Diese wird vom Vermieter auf Grundlage von Erfahrungswerten festgelegt.

Einmal jährlich oder wenn Sie aus der Wohnung ausziehen, werden die Zählerstände der Heizkostenzähler ausgelesen. Die Ablesefirma ermittelt Ihren tatsächlichen Verbrauch. Siehe auch Abschnitt 5 Wohnkosten

ELEKTROENERGIE

Prinzipiell wird der elektrische Strom (220 Volt Wechselstrom) für unsere Wohnungen von der Stadtwerke Freiberg AG bereitgestellt. Hierfür schließen Sie einen separaten Stromliefervertrag mit den Stadtwerken ab.

Zur Wohnungsübergabe lesen Sie gemeinsam mit Ihrem Vermieter am Stromzähler den aktuellen Zählerstand ab.

Richtwerte für den durchschnittlichen Stromverbrauch in Haushalten pro Jahr:

1 Person	1.600 kWh	4 Personen	4.000 kWh
2 Personen	2.400 kWh	5 Personen	4.500 kWh
3 Personen	3.200 kWh		

Quelle: www.stromvergleich.com

WARM- UND KALTWASSERVERSORGUNG

Die Kalt- und Warmwasserkosten sind Bestandteil der Betriebskostenvorauszahlung in der Miete. Die Ablesung der Zählerstände erfolgt im Rahmen der Wohnungsübergabe zum Einzug, zum Ende des Abrechnungsjahres und zur Wohnungsabnahme bei Auszug.

Richtwert für den durchschnittlichen Wasserverbrauch (Kalt- und Warmwasser) pro Person im Jahr: 25 bis 30 m³.

Umbauten und bauliche Änderungen durch den Mieter

Prinzipiell entscheidet der Eigentümer – also der Vermieter – ob bauliche Veränderungen durch den Mieter in der Wohnung genehmigt werden. Sie sollten also unbedingt bevor Sie Maßnahmen beginnen oder Aufträge auslösen, Ihr Anliegen mit dem Vermieter besprechen. Der Vermieter wird dann mit Ihnen eine schriftliche Vereinbarung treffen. In ihr ist auch geregelt, ob Sie bei einem Auszug den ursprünglichen Zustand der Wohnung wieder herstellen müssen. Es kann natürlich Auch beim Auszug vereinbart werden, dass die Einbauten in der Wohnung belassen werden dürfen. Ein Anspruch darauf besteht aber nicht, so dass auch eine teure Holzverkleidung, Zwischendecken oder ähnliches vom Mieter wieder entfernt werden müssen.

Renovierung

Der Vermieter ist verpflichtet, Ihnen die Wohnung in einem vertragsgerechten Zustand zu überlassen. Hierzu zählen beispielsweise der Fußbodenbelag, die Wände und die Decken.

Wird die Wohnung unrenoviert angeboten, macht sich das meistens in einem etwas günstigerem Kaltmietpreis bemerkbar. Sie als Mieter können dann die Wohnung nach Ihrem Geschmack – im Rahmen der allgemein üblichen Gestaltungsmöglichkeiten – selbst renovieren.

RENOVIERUNGSFRISTEN

Für die Renovierung der Wohnung durch den Mieter, insbesondere für das Tapezieren oder den Farbanstrich, gibt es keine gesetzlichen Fristen. Jedoch dient es dem eigenen Wohlbefinden und der Wohnzufriedenheit, wenn in Abständen die Wände beispielsweise einen neuen Farbanstrich erhalten. Die Farbauswahl sollte dabei den allgemein üblichen und neutralen Farbgeschmack entsprechen.

Kleinreparaturen

Prinzipiell ist der Vermieter für einen vertragsgerechten Zustand der Mietwohnung verantwortlich. Mit dem Mietvertrag und der Übergabe der Wohnung übernimmt der Mieter einen Wertgegenstand, zu dessen pfleglicher Nutzung er verpflichtet ist. Im Laufe der Nutzung unterliegt die vertraglich vereinbarte Ausstattung der Wohnung einer gewöhnlichen Abnutzung.

In der „Kleinreparaturklausel“ oder auch „Bagatellschadenklausel“ ist daher im Mietvertrag vereinbart, bis zu welcher Höhe der Mieter die Kosten für die Reparatur oder die Neuanschaffung dieser Gegenstände zu tragen hat. Eigenleistungen sind möglich, sollten jedoch in besonderen

8. DIE WOHNUNGSNUTZUNG

Bereichen (elektrische Anlage sowie Wasserver- und Entsorgung) Fachfirmen übertragen werden.

Ihr Vermieter wird Ihnen gern Fachfirmen benennen.

Beauftragen Sie keine Reparaturleistungen in der Wohnung, ohne sich mit Ihrem Vermieter im Vorfeld abgestimmt zu haben.

Wand- und Fußbodenfliesen

Beim Anbringen von Möbelstücken oder Ausstattungsgegenständen in Bad oder Küche sollten Sie darauf achten, möglichst nicht in die Fliesen zu bohren. Versuchen Sie stattdessen die Fugen zu nutzen. Dies erleichtert spätere Ausbesserungsarbeiten.

Instandhaltung und Instandsetzung

Größere Reparaturen oder Instandsetzungsarbeiten werden Ihnen der Vermieter in ausreichendem Zeitabstand vorab schriftlich mitteilen. Sind dabei Termine genannt, die den Zutritt zu Ihrer Wohnung erfordern, tragen Sie bitte dafür Sorge, dass zu diesem Zeitpunkt jemand von Ihnen in der Wohnung anwesend ist.

Havarien

In technischen Notfällen, wie z.B. Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch, steht Ihnen ein 24-Stunden-Notdienst zur Verfügung. Die Havarie-Nummer teilt Ihnen Ihr Vermieter gern mit und ist auch aus Ihren Mietvertragsunterlagen, der Haustafel oder auf der Homepage des Vermieters zu entnehmen.

Tierhaltung in der Wohnung

Dauerhafte Tierhaltung oder der kurzzeitige Aufenthalt von Haustieren wie Hunde und Katzen in der Wohnung sind nicht prinzipiell untersagt. Jedoch sollten Sie immer Rücksicht auf Ihre Nachbarn nehmen. Kleintiere wie Zierfische und Mehrschweinchen gehören zu vielen Haushalten und deren artgerechte Haltung wird geduldet. Die Haltung und der längere Aufenthalt größerer Haustiere in der Wohnung bedürfen jedoch unbedingt der Zustimmung des Vermieters.

Untervermietung und Überbelegung der Wohnung

Der kurzfristige Besuchsaufenthalt von Familienangehörigen oder Freunden in der Mietwohnung gehört zum allgemeinen Nutzungsrecht einer Wohnung. Anders verhält es sich beim Daueraufenthalt von anderen Personen. Wohnen diese länger als zu einem gewöhnlichen Besuchsaufenthalt in der Wohnung, bedarf dies der Zustimmung des Vermieters.

Eine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters stellt eine Vertragsverletzung dar und kann zur ordentlichen Kündigung führen.

Heizen und Lüften

Richtiges Heizen und Lüften der Wohnung sorgt nicht nur für ein gesundes Wohnklima, sondern spart für Sie Betriebskosten und vermeidet Schäden an der Bausubstanz (Schimmelbildung).

HIERZU EINIGE GRUNDREGELN:

- In Wohnungen sollte die Zimmertemperatur zwischen 19 und 22°C liegen.
- Sorgen Sie für ausreichend Frischluft. Dazu sollten Sie nicht die Fenster dauerhaft angekippt lassen, sondern ein bis zweimal Durchzug pro Tag bei geöffnetem Fenster durchlüften.
- Das Lüften in das Treppenhaus ist untersagt.
- Wenn Sie die Fenster öffnen, sollten Sie die Thermostatventile im Raum auf Stellung „0“ drehen.
- Während längerer Abwesenheit sollten Sie die Heizung nicht ausgestellt werden, um das Auskühlen der Räume zu vermeiden.
- Feuchte Hand- oder Badetücher können Sie in der Wohnung trocknen. Witterungsabhängig sollten Sie frisch gewaschene Wäsche jedoch im Freien auf den dafür vorgesehenen Wäschestangen oder in den extra dafür vorgesehenen Trockenräumen trocknen.

Für ausführlichere Hinweise zum Thema Heizen und Lüften stellt Ihnen Ihr Vermieter gern weiteres Informationsmaterial zur Verfügung.

Müllentsorgung

Müll gehört nicht in die Toilette! Abfalltrennung und fachgerechte Müllentsorgung sind in Deutschland streng reguliert. Der Haushaltsabfall muss bereits vom Verbraucher sortiert werden. Dafür stehen schwarze, gelbe und blaue Mülltonnen pro Haus zur Verfügung. Beachten Sie bitte die Vorschriften der sortenreinen Mülltrennung und schonen Sie damit die Umwelt und Ihren Geldbeutel.

ACHTUNG: Unsachgemäße Mülltrennung Haushalte führt zu Mehrkosten für die gesamte Hausgemeinschaft. Diese werden dann in der jährlichen Betriebskostenabrechnung fällig.

HAUSHALTMÜLL (SCHWARZE TONNE)

Zum Haushaltsmüll gehören unter anderem Kehricht, Staubsaugertüten, Scherben, Essensreste, verschmutztes Papier, Wegwerfwindeln und Hygieneartikel.

8. DIE WOHNUNGSNUTZUNG

LEICHTVERPACKUNGEN (GELBE TONNE)

Hierin entsorgen Sie bitte nur leere Verpackungen aus Kunststoff, Plastik, Blech und Verbundstoffen (Tetra Paks).

PAPIER UND PAPPE (BLAUE TONNE)

Diese entsorgen Sie bitte in die blauen Container, die den Grundstücken zugeordnet sind.

BIOLOGISCHE ABFÄLLE (BRAUNE TONNE)

Zu diesen Haushaltsabfällen gehören Essenreste sowie Blumen- und Grünabfälle. Bitte diese Abfälle in einer Papiertüte oder eingewickelt in Papier entsorgen.

SONDERMÜLL

ist in Deutschland klar definiert. Dazu zählen Schadstoffe wie Batterien, Energiesparlampen, Farbe und Öl. Diese dürfen auf keinen Fall in die Haushaltsabfalltonne oder Kanalisation entsorgt werden, sondern sind vom Verbraucher selbst bei der örtlichen Sonderabfall-Sammelstelle Schachtweg 6 in Freiberg abzugeben.

GLASFLASCHEN UND GLÄSER

Diese entsorgen Sie bitte farblich getrennt in die dafür vorgesehenen öffentlichen Sammelcontainer, die in allen Wohngebieten aufgestellt sind.

ALTTEXTILIEN UND -SCHUHE

Diese entsorgen Sie bitte gebündelt oder in Säcke verpackt in die öffentlichen Sammelcontainer, die ebenfalls in allen Wohngebieten aufgestellt sind.

SPERRMÜLL

Dazu zählen insbesondere alte Möbel und sperrige Haushaltsgegenstände. Die Abholung muss mit der Sperrmüllkarte oder online beantragt werden. (www.ekm-mittelsachsen.de)

Ausführlichere Hinweise zum Thema Mülltrennung- und Entsorgung erhalten Sie in Informationensflyern (auch mehrsprachig), die Ihnen Ihr Vermieter gern aushändigt oder unter www.ekm-mittelsachsen.de

Treppenhausreinigung

Zu den grundsätzlichen Pflichten des Mieters gehört die regelmäßige Treppenhausreinigung. Ob diese vom Mieter selbst durchzuführen oder durch eine beauftragte Reinigungsfirma durchgeführt wird, regelt der Mietvertrag. Entstehende Kosten der Reinigung werden pro Haushalt in der jährlichen Betriebskostenabrechnung ausgewiesen.

Tragen Sie dazu bei, das Treppenhaus und die Außenanlagen sauber zu halten. Abfall wie beispielsweise Haushaltsmüll und Zigarettenskippen gehören in die Restabfalltonne.

Nutzung von Balkon, Terrasse und Garten

Die persönliche Wohnungsnutzung endet an der Wohnungstür. Soweit ein Balkon bzw. eine Terrasse zu Ihrer Wohnung gehört, können Sie diese nach Ihrem eigenen Bedarf nutzen. Beachten Sie jedoch die Richtlinien zur gegenseitigen Rücksichtnahme, insbesondere die Einhaltung der Ruhezeiten.

Grillen ist nur mit dem Elektrogrill gestattet.

Außenanlagen, wie z.B. Garten- und Grünflächen, können durch alle Mieter des Hauses genutzt werden. Ausnahmen sind in der Hausordnung bzw. dem Mietvertrag geregelt. Bei der Nutzung sind die Richtlinien der gegenseitigen Rücksichtnahme, der Ordnung und Sauberkeit sowie der Einhaltung der Ruhezeiten maßgeblich.

Spielplatznutzung

Kinder brauchen Platz zum Spielen. Dazu dienen unter anderem die öffentlichen Spielplätze in den Wohngebieten. Halten Sie Ihre Kinder dazu an, diese Anlagen pfleglich zu nutzen und gehen Sie selbst mit gutem Beispiel voran. Hundekot, Glasscherben und Zigarettenskippen sind besonders für Kinder gefährlich und gehören in den Müll.

Für die Nutzung der Spielplätze gelten die Richtlinien der gegenseitigen Rücksichtnahme, der Ordnung und Sauberkeit sowie der Einhaltung der Ruhezeiten.

Beachten Sie bitte auch die angebrachten Hinweise zur Spielplatznutzung.

Parken in den Wohngebieten

Innerhalb der Wohngebiete stehen Pkw-Parkflächen bzw. Parkplätze zur Verfügung. Diese sind ausgeschildert. Auf Nachfrage bei Ihrem Vermieter können Sie einen Stellplatz kostenpflichtig anmieten. Beachten Sie vorhandene Parkverbotszonen in den Wohngebieten. Die Hauszufahrten und Wirtschaftswege auf den Grundstücken sind als Rettungswege unbedingt freizuhalten und nur zum kurzzeitigen Be- und Entladen zu befahren.

8. USE OF THE FLAT

How to treat one another

In our society, all people, no matter which generation, nationality or gender they belong to, have the same rights, but also the same obligations. Especially when several persons or families are living under one roof, it is particularly important to be considerate of others.

When a landlord lets a flat to you, he makes a high-value asset available to you. By signing the lease agreement, he shows that he puts his trust in you and the members of your household. You should honour these values and contribute to a good mutual contractual relationship in accordance with the contract.

PAYING THE RENT ON TIME

Paying the rent on time is a very important obligation. As a tenant, you are responsible to ensure that the landlord receives the rent including operating costs each month by the time stated in the lease.

If the tenant is in default of payment for two or more months, or if he is late in paying the rent on several occasions, the landlord may terminate the lease without notice.

Should you nevertheless have difficulties paying the rent on occasion, you should immediately contact your landlord in confidence. There are ways to avoid a payment default.

ORDER AND CLEANLINESS

Ensuring order and cleanliness is a basic prerequisite for getting along with each other. The careful treatment of the rented flat is set out in the lease agreement. In addition, the house rules apply, which means that you as a tenant are also responsible for order and cleanliness outside your flat - in the stairwell, the common rooms and outdoor facilities. Wanton destruction and soiling of objects not only disturbs the domestic peace, but will also be reflected in higher operating costs.

SECURITY

Security against burglary and theft is a high priority. Residential buildings have numerous technical security measures in place to ensure this security. All main entrances and side doors to the building are largely equipped with central locking systems, intercom and electric door openers. The doors to the flats are also equipped with secure locks.

But you can also contribute to the security in the building and your flat.

HERE ARE SOME TIPS:

- Keep the main entrance and side doors closed (not locked)
- If someone rings at the front door, use the intercom (if available) to ask them what they want and consider carefully whether to ask the visitor in
- Employees of the landlord, of supply and disposal companies
- of public institutions or the police will provide identification
- If in doubt, have the person show his official identity card.

OBSERVANCE OF QUIET TIMES

People are particularly irritated when quiet times are not observed or when the noise from a flat or in the immediate vicinity exceeds acceptable levels. Everyone has different lifestyles and daily routines.

Try to adapt your conduct as much as possible to the general norms of behaviour in residential buildings. Always think of your neighbours and fellow residents without having to unduly restrict your lifestyle.

In this respect, there are both statutory provisions as well as contractual provisions set out in the lease, which the tenants are asked to observe. The general quiet times (mid-day and night-time, Sundays and statutory holidays) apply to all tenants and residents and are always regulated in the house rules, which are an integral part of the lease. Exceptions are necessary repairs or service work by contractors.

You must refrain from all noisy activities and/or reduce the noise to a moderate level during the general quiet times. This also applies to making or listening to music and watching TV. Any contravention thereof may be reported to the authorities and punished in accordance with applicable

law. Also see Police Regulations of the City of Freiberg

Our housing standard

Our flats meet a modern, contemporary housing standard. They are usually unfurnished.

Essential services

HEAT AND HOT WATER

Cosily heated rooms are indispensable for home comfort these days. In most residential buildings, our flats are supplied with heat and hot water by means of district heating or gas central heating.

The heat consumption of a flat is measured by means of calibrated electronic metres, and the tenant is charged for it according to the annual statement of operating costs.

8. USE OF THE FLAT

Both the consumption of heat and electricity strongly depend on weather conditions and the personal heating habits of the resident. As a tenant, you have direct control of the latter. See "Heating and Airing"

In accordance with the provisions for advance payment of operating costs, you will have to make monthly advance payments for the regular supply of heat as well as cold and hot water. These payments are determined by the landlord on the basis of empirical values.

Once a year, or when you move out of the flat, the heat consumption metre is read. The metre reading company determines your actual consumption. Also see section 5 Housing costs

ELECTRICAL ENERGY

In principle, the electricity (220 V AC) for our flats is supplied by Stadtwerke Freiberg AG. You conclude a separate power supply contract with them.

When the flat is transferred to you, you and your landlord take the current reading of the electricity metre.

Benchmarks for the average annual household consumption of electricity:

1 person	1,600 kWh	4 persons	4,000 kWh
2 persons	2,400 kWh	5 persons	4,500 kWh
3 persons	3,200 kWh		

Source: www.stromvergleich.com

HOT AND COLD WATER SUPPLY

The costs for cold and hot water are part of the pre-payment for operating costs you pay with the rent. The metres are read upon handover of the flat when you move in, at the end of each year and upon acceptance of the flat when you move out.

Benchmark for average annual water consumption (cold and hot water) per person: 25 to 30 m³.

Modifications and structural changes by the tenant

In principle, it is the owner – that is the landlord – who decides whether the tenant will be allowed to make structural changes to the flat. You should definitely discuss your wishes with the landlord before you take any measures or call in a contractor. The landlord will conclude a written agreement with you which also regulates whether you have to restore the flat to its original condition when you move out. Of course there can also be an agreement that the new fixtures may remain in the flat when you move out. However, there is no legal right to such an arrangement, so that even expensive wood panelling, false ceilings and the like may have to be removed again by the tenant.

Renovation

The landlord is obligated to let the flat to you in a suitable condition for lease which includes, for example, the floor covering, walls and ceilings. If the flat is leased in an unrenovated state, this is usually reflected in a somewhat lower basic rent. You as the tenant can then renovate the flat yourself as you wish – within the scope of generally accepted design possibilities.

Renovation deadlines

There are no statutory deadlines for the renovation of the flat by the tenant, particularly with respect to wallpapering and painting. However, you will feel better and more content if the walls, for example, are newly painted at certain intervals. The choice of colour should correspond to the customary and neutral taste in colours.

Small repairs

In principle, the landlord is responsible to ensure that the rented flat is in a suitable condition for lease. With the signing of the lease and handover of the flat, the tenant takes over a valuable object which he is obliged to use with care. In the course of their use, the contractually agreed amenities of the flat are subject to an ordinary wear and tear.

The "minor repair clause" or "minor damage clause" in the lease therefore regulates, up to which amount the tenant will have to bear the repair or replacement costs for these objects. The tenant may do the repairs himself; however, in special areas (electrical system, water supply and waste water disposal) the tenant should leave repairs to professional contractors. Your landlord will be happy to recommend such contractors. Do not commission any repairs in the flat without having first spoken to your landlord.

Wall and floor tiles

When installing fixtures or equipment in the bathroom or kitchen, make sure not to drill holes in the tiles. If possible, try to use the joints instead. This facilitates later repairs.

Maintenance and repairs

The landlord will notify you in writing of any major repairs. If such repairs require access to your flat, please make sure that a member of your household is present in the flat on that day.

8. USE OF THE FLAT

Emergencies

In case of technical emergencies, such as a failure of the heating system or a burst water pipe, a 24-hour emergency service is available. Your landlord will be happy to tell you the emergency number, which is also listed in your lease documents, on the notice board and on the landlord's homepage.

Keeping pets in the flat

In principle, it is not prohibited to keep pets such as dogs and cats in the flat on a permanent or short-term basis. However, you should always be considerate of your neighbours. Small pets such as ornamental fish and guinea pigs are part of many households, and to keep them under conditions appropriate to the animal is tolerated. However, you definitely require the approval of the landlord if you want to keep larger pets in the flat for a longer time.

Subletting and overcrowding of the flat

Short-term visits of family members or friends in the rented flat are included in the general right of use of the flat. However, this is different in the case of a permanent residence of other people.

Should these people stay in the flat for a longer time than is usual when visiting, you will need the approval of the landlord. Subletting the flat without permission of the landlord constitutes a breach of contract and can therefore lead to a termination of the lease for good cause.

Heating and airing

Proper heating and airing of the flat not only ensures a healthy living environment, but also saves operating costs and avoids damage to the building structure (mould formation).

HERE ARE SOME BASIC RULES:

- The room temperature in flats should be between 19 and 22 degrees
- Make sure the flat gets enough fresh air.
- To do so, do not permanently leave the windows in the tilt position, but open the windows once or twice a day
- Airing the flat into the stairwell is prohibited
- When you open the windows, you should turn the thermostats in the room to "0"
- You should not turn off the heating during prolonged absences to ensure that the rooms do not cool down too much

- You may dry moist hand or bath towels in the flat.
- However, depending on the weather, you should hang up freshly washed laundry on the designated clothes line outdoors or in the drying rooms provided for this purpose.

Your landlord will be happy to give you further material containing detailed information on the subject of heating and airing.

Waste disposal

Waste doesn't belong in the toilet!

Waste separation and proper waste disposal is strictly regulated in Germany. The household waste must already be sorted by the consumer. To this end, black, yellow and blue waste bins are provided for each house. Please observe the regulations on proper waste separation and go easy on the environment and your pocket book in the process.

WARNING: The improper separation of household waste leads to additional costs for all residents of the building. These extra costs will then have to be paid upon settlement of the annual operating costs.

RESIDUAL HOUSEHOLD WASTE (BLACK BIN)

Among other things, residual household waste includes sweepings, vacuum bags, broken dishes, food waste, soiled paper, disposable nappies and sanitary products.

LIGHTWEIGHT PACKAGING (YELLOW BIN)

Please put only empty packages made of plastic, composite materials (Tetra Paks) and empty tins in this bin.

PAPER AND CARDBOARD (BLUE BIN)

Please dispose of paper and cardboard in the blue bins provided for each lot.

ORGANIC WASTE (BROWN BIN)

Part of the household waste is food scraps as well as flowers and organic waste. Please dispose of this waste in a paper bag or wrapped in paper.

SPECIAL WASTE

is clearly defined in Germany. It includes items containing hazardous materials such as batteries, energy-saving lights bulbs, paint and oil. These items may not be disposed of in the household waste bins or flushed down the toilet under any circumstances, but must be brought to the local special waste depot, Schachtweg 6 in Freiberg, by the consumer himself.

8. USE OF THE FLAT

GLASS BOTTLES AND GLASSES

Please dispose of these, separated by colour, in the designated public collection bins that have been put up in all residential areas.

USED CLOTHES AND SHOES

Please dispose of these in bundles or packed in bags in the public collection bins that have also been put up in all residential areas.

Bulky household waste This includes in particular old furniture and bulky household items. The collection must be arranged for by filling out the bulky waste collection card or applying for pickup online.

(www.ekm-mittelsachsen.de)

More detailed information on the subject of waste separation and disposal is available in information flyers (also multilingual), which your landlord will be happy to provide, or at www.ekm-mittelsachsen.de

Cleaning of stairs

Part of the tenant's basic duties is to regularly clean the stairs. The lease agreement regulates whether the tenant has to do this himself or whether a cleaning company is hired to do the work.

Any cleaning costs incurred per household are shown in the annual statement of operating costs.

Help keep the stairwell and the outdoor grounds clean. Litter such as household waste and cigarette butts belong in the residual waste bin.

Use of balcony, terrace and garden

Any personal use of a flat ends at the door to the flat. Should a balcony and/or terrace belong to your flat, you may use these as you wish. However, please observe the guidelines on mutual consideration, in particular concerning the observance of quiet times. Grilling is only allowed with an electric grill.

Outdoor facilities such as garden and green areas can be used by all tenants of the house. Any exceptions are regulated in the house rules and/or the lease agreement. Any use of these facilities is subject to the guidelines on mutual consideration, order and cleanliness as well as observance of the quiet times.

Use of playground

Children need a place to play. Among others, the public playgrounds in residential areas provide such a place. Remind your children to use these facilities with care and show them by setting a good example. Dog droppings, broken glass and cigarette butts are hazardous particularly for children and belong in the waste bin.

The use of playgrounds is subject to the guidelines on mutual consideration, order and cleanliness as well as observance of quiet times. Please also observe any notice on the use of the playground that may have been put up.

Parking in residential areas

Residential areas have parking areas or car parks that are signposted. On request, you can rent a parking space from your landlord. Please observe all existing no-parking zones in the residential areas.

The access and service roads on the properties are escape routes and must be kept clear without fail. They may only be used for brief loading and unloading

8. استخدام المنزل

ويمكنك سؤال المؤجر عن إمكانية إستئجار مكان لإيقاف مركبتك مدفوع الأجر . يتوجب عليكم الإنتباه للمجالات التي يمنع إيقاف المركبات فيها ضمن المنطقة السكنية . الطريق إلى مدخل المبنى وأماكن مركبات التزود بالمواد التابعة للمبنى يتوجب تركها فارغة كطرق لحالات الطوارئ ، ويمكن استخدامها . لوقوف مؤقتة للتعبئة والتفريغ

العبوات الزجاجية وقطع الزجاج ويتم تصريفها بعد فرزها من ناحية اللون ضمن الحاويات العامة المخصصة للزجاج ، والتي تتواجد في كل منطقة سكنية .

الملابس والأحذية القديمة

يتم تصريفها بعد طيها أو وضعها ضمن أكياس ورميها في الحاويات الخاصة والمتواجدة في كل منطقة سكنية .

الأثاث أو العفش المستهلك

ينبع لهذا النوع من النفايات قطع الأثاث القديمة والقطع المستخدمة في المنزل . لتصريف مثل هذه النفايات يجب أن تكون لدينا بطاقة تصريف نفايات الأثاث أو القيام بطلب هذه البطاقة عن طريق الإنترنت على (www.ekm-mittelsachsen.de) الرابط

للإطلاع على الملاحظات المتعلقة بفصل النفايات وبشكل موسع يمكن مراجعة نشرات المعلومات (متوفرة بلغات مختلفة) والتي من الممكن أن يقدمها لك المؤجر أو عبر الرابط

www.ekm-mittelsachsen.de

تنظيف درج المبنى

من مسؤوليات المستأجر العمل على تنظيف درج المبنى بشكل منتظم . عقد الأجار يحدد فيما إذا كانت هذه المهمة مطلوبة من المستأجر أو قد تم تكليف شركة متخصصة للقيام بها . إذا تم تكليف شركة للقيام بعملية التنظيف فإن تكاليفها سوف يتم إحتسابها ضمن المصاريف الإضافية للمنزل . بالإضافة لهذه المهمة يتوجب تنظيف المساحات الخارجية الملحقة بالبناء أيضاً . النفايات المنزلية وأعقاب السجائر يتوجب رميها في الحاوية السوداء .

إستخدام البلكون والمساحات الخارجية والحدائق

حرية إستخدام المنزل تنتهي عند باب المنزل . بالإضافة إلى البلكون والمساحات المسطحة التابعة للمنزل ، حيث بإمكانك إستخدامهم وفقاً لإحتياجاتك ، مع ضرورة المحافظة على مايدعى الحفاظ على الشكل العام للمبنى من جميع الساكنين وضرورة مراعاة حسن الجوار . كما يتوجب عدم الإخلال بأوقات الراحة ، . ويسمح بعمل الشواء على أن يستخدم جهاز شواء كهربائي

يمكن إستخدام المساحات الخارجية مثل الحدائق والمساحات العشبية من قبل جميع المستأجرين . إلا إذا ذكر عكس ذلك في عقد الأجار أو في النظام العام للمبنى . عند إستخدام هذه المساحات يجب مراعاة حقوق الجوار بعدم إزعاجهم والإنتباه للنظافة وعدم الإخلال بأوقات الراحة .

إستخدام ساحة لعب الأطفال

يحتاج الأطفال عادة أماكن للعب ، لذلك فقد تم تخصيص ساحة لعب للأطفال في المناطق السكنية . يتوجب عليك تعليم أطفالك أن يتعاملوا مع تجهيزات هذه الساحات بعناية وأن يهتموا بنظافتها وحاول أن تكون مثلاً أعلى لهم بذلك

يعتبر روث الكلاب وقطع الزجاج المكسر وأعقاب السجائر من الأشياء الخطرة على الأطفال وهي تعتبر نفايات يتوجب رميها في الحاوية المخصصة

أثناء إستخدام ساحة لعب الأطفال يتوجب مراعاة الشروط العامة لحسن الجوار ، والمحافظة على النظام والنظافة مع ضرورة المحافظة على أوقات الراحة . كما يمكنك مراعاة الملاحظات المتعلقة بإستخدام ساحة لعب الأطفال

إيقاف المركبات في المناطق السكنية

توجد في المناطق السكنية أماكن مخصصة لوقوف المركبات ، هذه الأماكن مشار إليها بشكل واضح ،

8. استخدام المنزل

التدفئة والتهوية الصحيحين للمنزل لا يقتصر تأثيرها في المحافظة على جو صحي في المسكن ، بل يتعداها إلى توفير في المصاريف الإضافية للمنزل وتمنع حدوث أضرار في عناصر المسكن (تشكل فطور عفن على الجدران)

- : نبين لكم فيما يلي بعض القواعد العامة
- درجة حرارة الغرفة يجب أن تتراوح بين 19 - 22 درجة
- يجب الإهتمام بضرورة المحافظة على تهوية الغرفة بشكل كاف وهذا لايعني أن نترك النوافذ مفتوحة جزئياً من الأعلى ، بل فتح النوافذ بشكل كامل لمرة أو مرتين يومياً لتهوية المنزل
- التهوية على بيت الدرج غير مسموح بها
- عند التهوية بفتح النوافذ يجب وضع المؤشر الحراري لسكر التدفئة على الوضعية 0
- عند تبخير عن المنزل لفترة طويلة لاينصح بفصل التدفئة لتجنب الإنخفاض الكبير بدرجة الحرارة الداخلية
- يمكنكم تجفيف منشفة الحمام أو منشفة اليد داخل المنزل . وينصح عادةً بنشر الغسيل إذا كان الجو مناسباً
- على أعمدة مناشر الغسيل الخارجية أو في غرفة تجفيف الملابس إن وجدت

للحصول على معلومات موسعة عن موضوع التدفئة والتهوية بإمكانكم سؤال المؤجر وهو سوف يقدم لكم مايكفي من النشرات التوضيحية

! النفايات لايمكن رميها في دورة المياه في المانيا تم تنظيم عملية فصل النفايات وتصريفها بشكل مستقل بشكل كبير ودقيق . النفايات المنزلية يجب أن يتم فصلها من المصدر . ولذلك فقد تم تخصيص حاويات نفايات سوداء وصفراء وزرقاء لكل بناء . يجب الإنتباه لقواعد فرز النفايات وتصنيفها وبذلك تساعدون في الحفاظ على البيئة وتوفرون النقود إنتبه : إن عدم فرز النفايات بشكل صحيح يؤدي إلى زيادة التكاليف على كافة سكان المبنى وهذا سوف يظهر في كشف حساب التكاليف الجانبية للمبنى

(النفايات المنزلية) الحاوية السوداء يعتبر من النفايات المنزلية نواتج كنس البيت وأكياس المكنسة الكهربائية والزجاج المكسور وبقايا الأطعمة والأوراق المتسخة والحفاضات التي تستخدم لمرة واحدة والمواد والأوراق الملوثة

(العبوات الخفيفة) الحاوية الصفراء وفيها يتم رمي العبوات الفارغة والمصنوعة من المواد البلاستيكية والمعدنية والمواد المدمجة (عبوات تتر بارك)

(الورق والكرتون) الحاوية الزرقاء الورق والكرتون التنظيف يتم رميها في الحاوية الزرقاء ، وهي موجودة في مكانها المحدد على المساحة المخصصة التابعة للبناء

تصريف النفايات الخاصة

وهي معرفة في المانيا بشكل واضح . وتعتبر المواد الضارة جزء منها مثل البطاريات ولمبات الكهرباء الموفرة للطاقة والدهان والزيوت . مثل هذه النفايات لايسمح برميها ضمن النفايات المنزلية أو سكبها في أقبية الصرف الصحي . بل يتوجب تصريفها مباشرةً من قبل المستهلك لمركز تصريف النفايات الخاصة . حيث يتم تصريفها Schachtweg 6, Freiberg الواقع في

المنزل لكي تشعر أنت وعائلتك بالراحة في مسكنك . ويمكنك من فترة لأخرى إجراء تغييرات في لون الجدران بحيث تجعلك تشعر بالمزيد من السعادة ، على أن تكون هذه الألوان حيادية ومقبولة

الإصلاحات الصغيرة

يتحمل المؤجر من ناحية المبدأ مسؤولية تسليم المنزل بالمواصفات الواردة في عقد الأجار . بعد توقيع عقد الأجار وإستلام المنزل يتحمل المستأجر مسؤولية العناية بتجهيزات المنزل ذات القيمة الكبيرة وإستخدامها بشكل صحيح ، ووفقاً للإستخدامات المخصصة لها

في عقد الأجار توجد ملاحظات حول إصلاح الأعطال الصغيرة ، وقد يذكر فيها القيمة العظمى التي يمكن أن يتحملها المستأجر في حال ضرورة إجراء إصلاح أو تغيير لهذه التجهيزات . يمكن تقييم مجهودك الشخصي في المشاركة بإجراء هذه الإصلاحات . (الإصلاحات الكهربائية وشبكة المياه ومصارف المياه) يتوجب أن تقوم بها شركات متخصصة . ويمكن للمؤجر أن يشرح لك إحدى هذه الشركات . لاتقم بتكليف أي جهة بإجراء إصلاحات دون أن تتحدث بذلك مسبقاً مع المؤجر وأخذ موافقته

بلاط الأرضيات وسيراميك الجدران

يتوجب عليك الإنتباه عند تركيب قطع الأثاث أو التجهيزات في الحمام والمطبخ أن لاتقوم بثقب البلاط والسيراميك

يمكنك إستخدام المسافة بين قطعتي البلاط أو السيراميك لإجراء عملية الثقب وهذا مايجعل عملية إعادة تأهيل المنزل قبل تسليمه أكثر سهولة

المحافظة على التجهيزات وصيانتها

قبل القيام بإصلاحات كبيرة أو أعمال صيانة ، سيقوم المؤجر بإبلاغ المستأجر بذلك خطياً وقيل وقت كاف . وهذا الإبلاغ يتضمن وقت دخول عمال الإصلاح إلى منزلك . يتوجب عليك الإنتباه لهذا الموعد والتأكد من وجود أحد الأضخاص في المنزل لكي يستطيع العمال الدخول والقيام بعملهم

الأعطال الطارئة

في حالة وجود أعطال فنية مفاجئة ، مثل توقف التدفئة أو كسر في أنبوب المياه . يوجد هناك طوارئ جاهزون للعمل على مدار الوقت 24 ساعة يومياً . يمكن للمؤجر إعطاؤك رقم الطوارئ وقد يكون مذكوراً في عقد الأجار . كما يمكن لك أخذه من لوحة المبنى أو صفحة الإنترنت الخاصة بالمؤجر

تربية الحيوانات الأليفة في المنزل

من ناحية المبدأ لامانع من تربية الحيوانات الأليفة كالقطة أو الكلب لفترة صغيرة أو بصورة دائمة في المنزل . إلا أنه يتوجب عليك دائماً مراعاة الجوار . الحيوانات الصغيرة مثل الأسماك أو الأرنب تربي في الكثير

من البيوت ويمكن السكوت عنها . أما تربية حيوانات أليفة كبيرة الحجم ولفترة زمنية كبيرة فيتطلب موافقة من المؤجر

التأجير الجزئي للمنزل أو تواجد عدد كبير من السكان

إن السماح بتواجد زائرين لفترة زمنية قصيرة من الأصدقاء أو الأقارب يعتبر جزء من حريتك الشخصية في إستخدام المنزل . أما إقامة شخص معين لديك لفترة زمنية طويلة أكثر من المعتاد فيتطلب موافقة المؤجر . أما إجراء تأجير جزئي للمنزل من قبل المستأجر فيعتبر إخلالاً بعقد الأجار ومن حق المؤجر عندها إلزامك بإخلاء المنزل

التدفئة والتهوية

8. استخدام المنزل

الطاقة الكهربائية

التيار الكهربائي المستخدم في ألمانيا بشكل أساسي هو تيار متناوب 220 فولط ويتم تزويد المنازل من خلال شركة الطاقة في فرايبيرغ بهذا التيار ، ولتحقيق ذلك يتوجب عليك إجراء عقد مستقل مع الشركة .
أثناء إستلام المنزل يتم قراءة الوضعية الفعلية لعداد الكهرباء من قبل المؤجر والمستأجر .

: القيم الوسطية المعتمدة للإستهلاك السنوي للكهرباء في المنازل هي

لشخص واحد	1.600 كيلوواط ساعي
لشخصين	2.400 كيلوواط ساعي
أشخاص	3.200 كيلوواط ساعي
أشخاص	4.000 كيلوواط ساعي
أشخاص	4.500 كيلوواط ساعي

المصدر : www.stromvergleich.com

تأمين المياه الباردة والساخنة

تعتبر تكاليف المياه الباردة والساخنة جزء من المصاريف الإضافية للسكن والتي يتم دفع سلفة عنها مع الأجار . قراءة العدادات تتم عادة أثناء إستلام البيت وخلال إجراء المحاسبة السنوية وأثناء تسليم البيت .

القيم الوسطية المعتمدة للإستهلاك السنوي من المياه الباردة والساخنة هي بحدود 25-30 متر مكعب للشخص الواحد .

أجراءات البناء أو التعديلات على البناء التي يمكن أن يتم إجراؤها من قبل المستأجر يتوجب من ناحية المبدأ أخذ موافقة مسبقة من مالك العقار أو من المؤجر على أي تعديلات على البناء من قبل المستأجر . وهذا يعني أنه يتوجب عليك قبل البدء في إتخاذ إجراءات البناء أو قبل تكليف أي متعهد بإجراء عملية تغيير في المبنى التحدث مع المؤجر بهذا الشأن ، والحصول على موافقة خطية منه . ويجب أن يذكر فيها فيما إذا كان يتوجب عليك إزالة كافة الإنشاءات قبل إخلاء المنزل .

يمكن للمؤجر أن يوافق أيضاً على الإبقاء على هذا الإنشاءات عند إخلاؤك للمنزل ولكن يتوجب أن يكون لديك موافقة خطية بذلك . ولكن دون طلب أي تعويض ، وهذا ينطبق فيما لو رغبت في تلبس الجدران بالخشب غالي الثمن أو إنشاء سقف إصناعي مؤقت ، وهي إجراءات ذات تكلفة عالية ، حيث بإمكانك الإتفاق على تفكيكها بشكل نظامي قبل عملية الإخلاء .

الإصلاحات

يتوجب على المؤجر تسليمك المنزل على الوضعية المذكورة في عقد الأجار . مثل وجود أرضيات محددة أو سجاد على الأرض ويتوجب ذكر الوضعية العامة لهذه المواد ، كذلك الأمر بالنسبة للجدران والسقف . إذا كان المنزل لم يتعرض لإجراءات إصلاح داخلية فإنه على الأغلب تكون الإجرة الأساسية للمنزل منخفضة نوعاً ما .

أنت كمستأجر بإمكانك وحسب إمكانياتك وذوقك الخاص إصلاح المنزل من الداخل بالإتفاق مع المؤجر .

فترة سماح لإجراء الإصلاحات

لايوجد فترة سماح قانونية لتركيب ورق الجدران والدهان ، إذ أن هذه الإصلاحات تعتبر جزء من تجميل

المحافظة على أوقات الراحة

أكثر ما يزعج الناس الحساسين ، عدم المحافظة على أوقات الراحة أو صدور أصوات أعلى من العادي من أحد المنازل أو من المناطق المجاورة . لكل إنسان عادات مختلفة عن الآخر وبرنامج عمل يومي مختلف . حاول قدر الإمكان أن تتلائم مع المعايير العادية للمحافظة على الهدوء في البيوت السكنية كما يتوجب عليك أن تفكر بجيرانك وساكني المبنى الآخرين ، فهذا لا يكلفك شيئاً وكل ما عليك عمله هو أن تغير بعض الشيء في أسلوب حياتك اليومي

توجد قوانين تضمن المحافظة على أوقات الراحة ، كما تنص على ذلك الشروط الخاصة بعقد الأجار ، والذي يتوجب الإلتزام بها من قبل كافة المستأجرين . أوقات الراحة بصورة عامة (ظهرأ ومساءً وأيام الأحد والأعياد) تكون سارية المفعول لكافة المستأجرين والساكين ، وهي مذكورة في نظام المبنى ، وجزء لا يتجزأ من عقد الأجار . هناك حالات إستثنائية مثل إجراء إصلاحات ضرورية أو عمل بعض الخدمات للمبنى ومن قبل شركة متخصصة

يتبع لمفهوم المحافظة على الهدوء عدم تشغيل عدد من الأجهزة التي تصدر أصواتاً عالية ، بالإضافة لضرورة تخفيض أصوات أجهزة الراديو والتلفزيون . في حال مخالفة هذه الأنظمة يمكن أن يتم توجيه دعوى قضائية بحق الجهة التي تصدر أصواتاً عالية ، ويتم خضوع المتسبب لعقوبات جزائية

. بإمكانكم الإطلاع على أنظمة الشرطة في مدينة فرايبورغ

معايير السكن

إن المنازل المقعروضة من قبلنا تراعي المعايير الحديثة المعمول بها في وقتنا الراهن . ويتم تأجيرها عادة خالية من الأثاث .

توفير المتطلبات الأساسية

التدفئة والمياه الساخنة

لتوفير الراحة في المنزل يتوجب تدفئتها بشكل مناسب . توفير التدفئة والمياه الساخنة في غالبية البيوت يتم على الأغلب عبر وسائل صديقة للبيئة كطريقة إستخدام مياه ساخنة من محطة مركزية بعيدة أو عن طريق نظام تدفئة مركزية يعمل بالغاز

يتم قياس الإستهلاك الفعلي للتدفئة من خلال أجهزة إلكترونية معايرة ، ويتم تقديم كشف حساب بقيمة هذا الإستهلاك بصورة سنوية من خلال إحتساب المصاريف الجانبية للمنزل

يتعلق مقدار إستهلاك طاقة التدفئة كما هو الحال في إستهلاك الطاقة الكهربائية بالحالة المناخية وبطريقة التدفئة التي يستخدمها سكان المنزل . ولذلك فأنت كمستأجر لهذا المنزل ، لك تأثير كبير على هذه المقادير . أنظر إلى المقطع المتعلق بالتدفئة والتهوية

أنت تقوم بدفع جزء من تكاليف التدفئة والمياه الباردة والساخنة من خلال دفعاتك الشهرية للقيمة المتوقعة للمصاريف الإضافية . هذه القيمة المتوقعة يتم تقديرها من قبل المؤجر ويتم إقتطاعها شهرياً إلى جانب الأجرة الأساسية

يتم قراءة العدادات مرة واحدة في السنة ويمكن أن يتم قراءتها أثناء إخلاء المنزل من قبل شركة متخصصة وهذه الشركة تقوم بإعلامك بالإستهلاك الفعلي . أنظر إلى المقطع 5 حول تكاليف السكن

8. استخدام المنزل

كيفية التعامل مع بعضنا البعض لجميع الناس في مجتمعنا ذات الحقوق ، من أي جيل كانوا ، وعلى إختلاف جنسياتهم ، وإختلاف جنسهم . وكذلك الأمر فهم يتحملون نفس المسؤوليات . وهذا مهم بصورة خاصة إذا كان هناك عائلات وأشخاص مختلفين يعيشون في بناء واحد ويسكنون تحت سقف مشترك . في هذه الحالة يتوجب على الجميع إقامة علاقة إحترام متبادل مع جميع الآخرين

عندما تستأجر منزلاً فإن المؤجر يقدم لك إحتراماً كبيراً ، وعند توقيعك لعقد الأجار معك ومع أفراد أسرتك . فهذا يعتبر عربوناً للثقة بينكم هذه القيم الكبيرة يتوجب الحفاظ عليها والحفاظ على ما يترتب عليها من أنظمة وقوانين تعاقدية ، يتحملها طرفي التعاقد

دفع الأجار بالوقت المحدد بدقة
دفع الأجار بالوقت المحدد بدقة هو أحد أهم واجباتك تجاه المؤجر . وأنت بصفقتك كمستأجر تتحمل المسؤولية عن دفع الأجرة بما تتضمنه من مصاريف جانبية إلى الجهة المؤجرة في الوقت المحدد تماماً في عقد الأجار

إذا تأخر المستأجر عن سداد الأجار لمدة شهرين أو أكثر ، أو تأخر أكثر من مرة في تسديد الأجار في الموعد الدقيق المحدد في العقد ، قد يصبح مهدداً من قبل المؤجر بإخلاء المنزل بصورة إستثنائية إذا مرتت بظرف معين منعك من تسديد الأجار في الموعد المحدد فعليك المسارعة للتحديث مع المؤجر . وبكل ثقة ، وبذلك يمكن أن يتم إيجاد حل لمشكلة التأخر في التسديد والعمل على تجاوزها

الحفاظ على الأنظمة وعلى النظافة
يعتبر المحافظة على الأنظمة وعلى النظافة من ناحية المبدأ إحدى شروط التعامل الجيد مع الآخرين . وقد ورد في عقد الأجار طريقة العناية بالمنزل المؤجر بشكل واضح . وأحد أهم خطوات العناية هو المحافظة على نظام المنزل . وهذا يعني بأنك كمستأجر تتحمل كغيرك مسؤولية الحفاظ على النظام والنظافة خارج المنزل كبيت الدرج والغرف المشتركة والمساحات الخارجية . إن حدوث أي أضرار أو عدم نظافة هذه الأماكن يمكن أن تؤدي لأكثر من الخلافات والإضرار بالتعايش المشترك بين الجيران ، بل يمكن أن تتسبب في زيادة التكاليف الإضافية للمنزل

الأمان
الأمان من السرقة ومن أعمال الكسر والخلع لها أهمية كبيرة . توجد في الأبنية السكنية العديد من التجهيزات الفنية لتوفير شروط الأمان ، فجميع الأبواب الرئيسية والجانبية مزودة بتجهيزات إقفال مناسبة . هذا بالإضافة إلى وحدة إتصال صوتية بين الباب الرئيسي وكل منزل بالإضافة لقفل كهربائي . المدخل الرئيسي له قفل أمان مناسب

ويقع على عاتقكم كمستأجر لأحد بيوت المبنى جزء من المسؤولية في المحافظة على أمان بيتك وأمان المبنى

: نقدم لكم فيما يلي بعض النصائح التي تساعد على تحقيق ذلك

- (-) يتوجب المحافظة على باب المبنى مغلقاً (غير مقفل)
- إذا رن أحدكم جرس الباب ، فبإمكانكم سؤاله عبر وحدة الإتصال الصوتية (إن وجدت) عن سبب دخوله للمبنى ، وعليكم التفكير قبل السماح له بالدخول
- المكلفين بالدخول من قبل المؤجر مثل شركات التصريف والتزويد وشركات العناية بالتجهيزات العامة والشرطة هم أشخاص معروفين من قبل المستأجرين . في حالة الشك بإمكانك أن تطلب منه إبراز هوية العمل للتأكد

همه مستاجرین از تاسیسات بیرونی چون باغ و چمن استفاده نموده می‌توانند. استثنائات در طراز العمل خانه و یا در قرارداد اجاره درج می‌باشند. در زمان استفاده باید قواعد توجه متقابل به همدیگر، نظم و نظافت و مراعات اوقات آرامش و یا استراحت مدنظر گرفته شوند.

استفاده از زمین بازی

کودکان به جای بازی نمودن نیاز دارند. برای اینکار در پهلوهای سایر امکانات از زمین های بازی عمومی در مناطق مسکونی استفاده میشود. به کودکان تان گوشزد نمائید که از این جاها استفاده مراقبتی نموده و درین مورد برایشان الگو باشید.

مواد فاضله سگ، شیشه های شکسته و ته سیگار ها به خصوص برای کودکان خطرناک بوده و باید در زباله دان انداخته شوند.

در مورد استفاده از زمین بازی قواعد توجه متقابل، نظم و نظافت و مراعات اوقات آرامش اعمال میگردند. لطفاً به معلومات نصب شده در مورد استفاده از زمین بازی نیز توجه کنید.

پارکینگ در مناطق مسکونی

در داخل مناطق مسکونی جاها برای پارکینگ ماشین ها و یا پارکینگ ها موجود اند. این جاها با تابلو ها نشانی شده اند.

شما می‌توانید اجاره نمودن یک جای پارکینگ در بدل پرداخت را به مستاجر خود درخواست نمائید. به جاهای منع پارکینگ در مناطق مسکونی تان توجه داشته باشید. راههای دخولی به خانه و راههای خدماتی باید به عنوان راه فرار همیشه باز نگهداشته شده و از آنها صرف برای مدت کوتاه جهت بارگذاری و تخلیه استفاده گردد.

8. بهره گیری از آپارتمان

زباله خانه (سطل سیاه)

زباله خانه شامل آشغال جاروب، کیسه های جاروی برقی، خرده ریز، بقیه غذا، کاغذ کثیف، پوشک یکبار مصرف و محصولات بهداشتی میگردد

(بسته بند های سبک (سطل زرد)

لطفاً بسته بند های پلاستیکی، پلاستیک، ورق های فلزی و مواد ترکیبی (نتراپک) را درین سطل به اندازید

(انواع کاغذ و مقوا (سطل آبی)

لطفاً این اشیا را در سطل آبی مربوط به خانه به اندازید

زباله خطرناک

زباله خطرناک در آلمان به شکل واضح تعریف شده است. مواد مضره چون باتری، لامپ صرفه جویی در انرژی، رنگ و روغن شامل آن میگردند. این زباله بایست به هیچ وجه در زباله خانه و یا در لوله فاضلاب تسلیم Schachtweg 6 انداخته نشده بلکه از طرف مصرف کننده به محل جمع آوری زباله خطرناک در داده شود

بطری های شیشه ای و شیشه

این ها را به نوع رنگ صنف بندی نموده و در کانتنر های جمع آوری که در همه محلات مسکونی قرار دارند به اندازید

منسوجات و کفش های کهنه

اینها را لطفاً به شکل بسته و یا در خریطه ها در کانتنر های جمع آوری عامه که همچنان در محلات مسکونی قرار دارند به اندازید

زباله های بزرگ

به خصوص مبیل کهنه و اثاثیه بزرگ خانوادگی شامل این شکل زباله میگردند. بردن این زباله باید با ورقه زباله های بزرگ و یا سر خط درخواست گردد

www.ekm-mittelsachsen.de

معلومات مفصل تر در مورد دفع و یا برطرف نمودن زباله و دفع در آگهی های معلوماتی (به لسان های مختلف) درج گردیده اند که موجر تان با علاقمندی به شما میدهد و یا آنرا درینجا دریافت نموده میتوانید

www.ekm-mittelsachsen.de

پاک نمودن راه پله ها

پاک نمودن منظم راه پله ها از جمله مکلفیت های بنیادی مستاجر میباشد. در قرارداد اجازه تنظیم میگردد که آیا این کار را مستاجر به عهده میگیرد و یا از جانب یک تصدی تمیزکاری انجام می یابد

هزینه پاک کاری در صورت حساب مصارف بهره گیری هر خانواده نشان داده میشود

لطفاً راه پله ها و جاهای خارج از خانه را تمیز نگهدارید. زباله، بطور مثال زباله خانه و ته سیگار ها باید در سطل زباله باقی مانده انداخته شوند

استفاده از بالکن، تراس و باغ

استفاده فردی از آپارتمان در درب جلو آپارتمان به پایان میرسد. در صورتیکه آپارتمان تان بالکن و یا تراس داشته باشد، میتوانید از آن به اساس نیازمندی هایتان استفاده کنید. اما لطفاً قواعد توجه متقابل به همدیگر، به خصوص اوقات آرامش را مراعات نمایند

کیباب نمودن تنها با کوره الکتریکی مجاز است

حوادث

در حالات اضطراری تخنیک، بطور مثال خرابی سופاژ و یا شکستن لوله آب، خدمات 24 ساعته اضطراری را در اختیار دارید. شماره حوادث را موجر تان با علاقمندی به شما داده و هم میتوانید آنرا در اسناد قرارداد اجاره، تخته اطلاعات خانه و یا در صفحه اینترنتی موجر تان دریابید

نگهداری حیوانات در آپارتمان

اصولاً نگهداری دایمی و یا موقت حیوانات خانگی چون سگ و گربه در آپارتمان ممنوع نیست. اما بایست همیشه به همسایگان تان توجه داشته باشید. حیوانات کوچک مثل ماهی های کوچک، خوکچه هندی در بسیاری از خانواده ها موجود بوده و نگهداری شان در تطابق با نوع شان تحمل میگردد. نگهداری دایمی و یا موقت حیوانات بزرگتر در آپارتمان لزوماً به موافقه موجر نیاز دارد

اجاره به شخص دیگر و ازدحام در آپارتمان

اقامت کوتاه مدت دید و بازدید بستگان و یا دوستان در آپارتمان اجاره شده بخشی از حق عمومی بهره گیری از آپارتمان میباشد. اما موضوع در ارتباط با اقامت دایمی سایر افراد دیگرسان است. در صورت اقامت طولی تر از مدت زمان اقامت دید و بازدیدهای این افراد در آپارتمان موافقه موجر لازم است. اجاره دادن آپارتمان به یک شخص دیگر بدون اجازه موجر تخطی از قرارداد اجاره بوده و باعث فسخ عادی قرارداد شده میتواند

گرمایش و تهویه

گرمایش و تهویه مناسب آپارتمان نه تنها تضمین کننده یک محیط زندگی سالم است، بلکه موجب صرفه (جویی در هزینه های بهره گیری گردیده و جلوگیری از رسیدن آسیب به ساختمان نیز میگردد) ایجاد کپک

به این ارتباط چند قاعده

- درجه حرارت اتاق در آپارتمان باید بین 19 تا 22 درجه باشد
- تامین هوای تازه به اندازه کافی. برای اینکار باید نه تنها پنجره ها را بصورت دایم نیمه باز نگهدارید، بلکه
- اطاق ها را با پنجره های باز یک یا دو بار در روز تهویه نمایند
- تهویه در راه پله ها ممنوع است
- وقتیکه پنجره ها را باز میکنید باید شیر ترموستاتیک بالای "0" باشد
- در طول یک غیابت طولانی بایست سופاژ را برای جلوگیری از سرد شدن زیاد اطاق ها خاموش نسازید
- حوله های مرطوب دستی و یا حمام را میتوانید در خانه خشک سازید. لباس نازه شستشو شده را بایست در وابستگی با آب و هوا در خارج از منزل بالای قطب لباس های شسته شده و یا در اطاق های خشک کننده خشک کنید

موجر تان معلومات مفصل تر در مورد گرمایش و تهویه سایر مواد معلوماتی را با علاقمندی در اختیار تان قرار میدهد

برطرف نمودن زباله

زباله نباید در توالنت انداخته شود

صاف بندی و برطرف نمودن زباله و آشغال در آلمان به طور جدی تنظیم شده اند. زباله های خانگی باید توسط مصرف کننده قبلاً صاف بندی شده باشند. برای اینکار در هر خانه سطل های زباله به رنگ های سیاه، زرد و آبی قرار دارند. لطفاً مقررات مربوط به جداسازی درست را مراعات نموده و به این ترتیب به محافظت محیط زیست و کیف پول خود کمک برسانید

توجه: جدایی نادرست زباله از طرف خانواده ها منجر به هزینه های اضافی برای کل ساکنین خانه میگردد. این مصارف اضافی بعداً در صورت حساب سالانه هزینه های بهره گیری قابل پرداخت اند

8. بهره‌گیری از آپارتمان

عرضه آب گرم و سرد هزینه‌های آب سرد و گرم بخشی از پیش پرداخت هزینه بهره‌گیری در اجاره بها می‌باشد. خوانش متر در زمان تسلیم دهی آپارتمان اجاره شده، در اخیر سال حسابداری و در زمان نقل مکان از آپارتمان صورت می‌گیرد.

مقادیر معمول مصرف آب (سرد و گرم) برای یک نفر در سال: 25 تا 30 متر مکعب

تغییرات در ساختمان توسط مستاجر اساساً مالک و یا موجر در مورد پذیرش تغییرات ساختمانی در آپارتمان توسط مستاجر تصمیم می‌گیرد. شما باید بدون قید و شرط قبل از آغاز اقدامات درین مورد و دادن سفارش‌ها موضوع را با موجر تان در میان بگذارید. موجر بعد از آن یک موافقتنامه تحریری را با شما امضا خواهد نمود. درین موافقتنامه این مطلب نیز تنظیم می‌گردد که آیا شما باید در زمان رها نمودن آپارتمان آنرا به شکل اولیه‌اش برگردانید و یا خیر. در زمان رها نمودن آپارتمان در مورد باقی گذاشتن ساختارهای فرعی در آپارتمان نیز موافقه صورت گرفته می‌تواند. اما درین مورد ادعا و یا حقی وجود نداشته و به این ترتیب مستاجر مکلف است تا پوشش‌های قیمتی چوبی، سقف‌های بتنی و یا امثال آنها را از آپارتمان دور سازد.

نوسازی

موجر مکلف است تا آپارتمان را در مطابقت با مقررات قرارداد به شما و انگذار نماید. بطور مثال فرش (پوشش کف اطاق)، دیوارها و سقف‌ها شامل آن می‌گردند. در صورت عرضه آپارتمان به حالت نوساز نشده، موضوع در بسیاری حالات در اجاره سرد نسبتاً ارزانتر بازتاب می‌یابد. بعد از آن شما منیجست مستاجر می‌توانید آپارتمان را بر مبنای ذوق خود تان در چارچوب امکانات عمومی شکل دهی و نوسازی کنید.

موعد برای نوسازی

برای نوسازی آپارتمان توسط مستاجر، به خصوص کاغذ چسپانی دیوارها و یا رنگ نمودن موعدهای قانونی موجود نیستند. اما به طور مثال اگر دیوارها در فواصل معین رنگ شوند خود تان احساس راحت نموده و از مسکن تان راضی خواهید بود. انتخاب رنگ باید با ذوق و سلیقه معمول مطابقت داشته باشد.

ترمیمات کوچک

اصولاً موجر مسئول حالت مطابق به قرارداد آپارتمان است. مستاجر با قرارداد اجاره و تسلیم‌گیری آپارتمان یک شی ارزشمند را تسلیم شده و مکلف است تا از آن استفاده مراقبتی نماید. در زمان بهره‌گیری تجهیزات شامل در قرارداد به شکل معمول فرسایش می‌گردند.

بدین لحاظ در „قید ترمیمات کوچک“ و یا „قید خسارات کوچک“ در قرارداد معین گردیده است که مساتجر تا کدام حد هزینه ترمیم اشیاء و یا خرید آنها را به عهده دارد. کار خودی نیز ممکن است اما بایست کار در ساحات معین (دستگاه‌های برقی، عرضه و دفع آب) به عهده تصدی‌های حرفوی گذاشته شود. موجر به شما با علامندی در مورد تصدی‌های حرفوی معلومات میدهد. بدون توافق قبلی با موجر هیچ نوع کار ترمیماتی را در آپارتمان سفارش ندهید.

کاشی‌های دیوار و کف اطاق

در زمان جابجا نمودن مبیل و یا اشیای تجهیزاتی در حمام و یا آشپزخانه باید متوجه باشید که تا حد امکان کاشی را سوراخ ننمائید. این موضوع کارهای ترمیمی را در آینده آسان می‌سازد.

حفظ و مراقبت و ترمیم

موجر در مورد کارهای بزرگ ترمیمی و یا تعمیراتی در یک زمان کافی قبل از آغاز کار به شما اطلاع تحریری میدهد. در صورت تذکر وقت‌ها ایکه در جریان شان داخل شدن به آپارتمان تان ضروری است. بایست درین زمان یک نفر از شما در آپارتمان موجود باشد.

به رعایت شان اند. اوقات عمومی آرامش (آرامش ظهر و شبانه، روز های یکشنبه و تعطیل) را باید همه مستاجرین و باشندگان مدنظر گرفته و اساساً در طرز العمل خانه تنظیم شده اند که بخشی از قرارداد اجاره است. ترمیمات لازم و یا کار های خدماتی از طرف تصدی های حرفه ای استثنائات اند

در وقت آرامش و یا استراحت باید از استفاده از تمام وسایل ایجاد کننده سروصدا جلوگیری شود و یا به حد صدا در داخل اطاق باشند. این موضوع در قسمت نواختن موسیقی و استفاده از آلات موسیقی و تلویزیون نیز اعمال میگردد. عمل مخالف این موضوع باعث شکایت شده میتواند و در چارچوب مقررات قانونی مورد تعقیب قرار گرفته میتواند

مقررات پولیس شهر فرای برگ را نیز بخوانید

استاندارد آپارتمان

آپارتمانهای ما دارنده استاندارد مدرن و معاصر اند. آنها معمولاً بدون بدون اثاثیه به اجاره داده میشوند

مراقبت های اولیه

گرمایش و آب گرم

اطاق های گرم و راحت برای آسایش زندگی مدرن ضروری اند. در اکثر خانه های ما گرمایش و عرضه آب گرم از طریق حرارت مرکزی و یا حرارت مرکزی گاز سازگار با محیط زیست، صورت میگیرد.

مصرف حرارت آپارتمانها به واسطه شمارنده های الکترونیکی (واسنجی) محاسبه شده و با صورت حساب سالانه به مستاجر حساب داده میشود

استفاده از گرمایش و هم از نیروی برق تا حد زیاد به وضعیت آب و هوا و روش فردی ساکنین در کاربرد از گرمایش بستگی دارد. شما میتوانید منحیث مستاجر بالای آن تاثیر مستقیم وارد نمایند

به این ارتباط بخش „گرمایش و تهویه“ را ببینید

شما به صورت ماهوار یک مبلغ معین را جهت عرضه جاری گرمایشی و آب سرد و گرم در چارچوب پیش پرداخت هزینه های بهره گیری پیش پرداخت مینمائید. این مبلغ از جانب موجر بر اساس تجربه تعیین میگردد

متر هزینه گرمایش یکبار در سال و یا در زمان نقل مکان نمودن از آپارتمان خوانده میشود. تصدی ایکه

متر را میخواند مصرف حقیقی تانرا مشخص میسازد

به بخش 5 هزینه مسکن نیز مراجعه کنید

نیروی برق

جریان الکترونیکی (جریان متناوب 220 ولت) را برای Stadtwerke Freiberg AG اساساً شرکت Stadtwerke آپارتمان های ما عرضه مینماید. شما به این ارتباط یک قرارداد جداگانه تهیه برق را با تصدی عقد نمائید

در زمان تسلیم گیری آپارتمان آخرین ارقام را یکجا با موجر تان در متر بخوانید

مقادیر معمول مصرف متوسط نیروی برق در خانواده در یک سال

نفر 1.600 کیلووات ساعت 1

نفر 2.400 کیلووات ساعت 2

نفر 3.200 کیلووات ساعت 3

نفر 4.000 کیلووات ساعت 4

نفر 4.500 کیلووات ساعت 5

منبع: www.stromvergleich.com

8. بهره گیری از آپارتمان

در شرکت ما همه اشخاص، بدون توجه به نژاد، ملیت و جنسیت حقوق و همچنان مکلفیت های مساوی دارند. به خصوص زمانیکه تعداد زیاد اشخاص و یا خانواده ها در یک خانه مشترک زندگی میکنند، توجه متقابل به همدیگر اهمیت خاص دارد. موجد با اجاره دادن یک آپارتمان دارانی دارنده ارزش زیاد را در اختیار تان قرار میدهد. وی با قرارداد اجاره به شما و اعضای خانواده تان ابراز اعتماد میکند. شما باید به این ارزش ها ارج گذاشته با مراعات مقررات قرارداد به یک مناسبت قراردادی خوب دوجانبه کمک برسانید.

پرداخت به وقت اجاره

پرداخت اجاره در زمان معین یک مکلفیت بسیار مهم است. شما منحنی مستاجر مسؤل هستید که اجاره به شمول هزینه های بهره گیری، به موعده ماهانه ایکه در قرارداد اجاره درج میباشد، به حساب موجد برسد. در صورتیکه مستاجر برای مدت دوماه و یا بیشتر از آن اجاره را نپردازد و یا در صورت تاخیر مکرر در پرداخت اجاره تهدید فسخ قرارداد اجاره از طرف موجد ایجاد میگردد. در صورت داشتن مشکلات پرداخت بصورت فوری با موجد تان صحبت کنید. به این ارتباط امکانات جلوگیری از تاخیر در پرداخت بدست آمده میتوانند.

نظم و نظافت

مراعات نظم و نظافت یک شرط مهم برای یک زندگی خوب باهمی است. برخورد مراقبتی با آپارتمان اجاره شده در قرارداد اجاره درج میباشد. در پهلوی آن در رعایت طراز العمل در خانه اعمال میگردد. بدین معنی که شما منحنی مستاجر همراه با سایر مستاجرین مسؤل نظم و نظافت در خارج از آپارتمان تان، در پله رو ها، اطاق های مشترک و تاسیسات خارجی نیز میباشید. خرابی ها و کثافت کاری عمدی نه تنها آرامش در خانه مسکونی را اخلال مینماید بلکه باعث بلند رفتن هزینه های بهره گیری نیز میگردد.

امنیت

امنیت در برابر سرقت اولویت دارد. جهت تامین امنیت در تعمیرات مسکونی تعداد کثیر اقدامات امنیتی تخنیکی طی دست گرفته شده اند. همه دروازه های اصلی و فرعی خانه تا حد زیاد با دستگاه های قفل مرکزی، دستگاه مخابره داخل ساختمان و دربازکن برقی مجهز اند. در های ورودی آپارتمان ها نیز با قفل های امن مجهز اند.

اما شما منحنی مستاجر نیز به امنیت در تعمیرات مسکونی و در آپارتمان تان خدمت رسانیده میتوانید. به این ارتباط چند مشوره

- (دروازه های خانه و دروازه های فرعی را بسته نگهدارید (نه قفل
- در صورتیکه کسی بر در خانه زنگ بزند از طریق دستگاه مخابره (در صورت موجودیت) از وی در مورد مقصد اش سوال کنید و بعد از آن خود تان تصمیم بگیرید که آیا به شخص مذکور اجازه داخل شدن را میدهید و یا خیر
- کارمندان موجد، تصدی های عرضه کننده و یا پاک کننده، موسسات عامه و یا پولیس خود را معرفی میکنند. در صورت تردید از آنها تقاضا کنید تا کارت هویتاشرا نشان دهند

(مراعات نمودن وقت آرامش (استراحت)

انسانها در برابر عدم مراعات ساعات آرامش و یا سروصدای اضافه از حد از یک آپارتمان و یا در نزدیکی محل سکونت عکس العمل حساس از خود نشان میدهند. هر انسان عادات زیست و تقسیم اوقات روزمره متفاوت را دارا میباشد. طرز زیست تانرا تا حد امکان با نورم های عمومی در خانه های مسکونی هماهنگ سازید. همیشه به فکر همسایگان و همزیستان تان هم باشید و نباید آنها را بیشتر از حد در ریتم زندگی شان محدود ساخته و اذیت نمائید.

برای اینکار هم مقررات قانونی و هم مقررات به اساس قرارداد اجاره موجود بوده و همه مستاجرین مکلف



9.

MÄNGEL AN DER WOHNUNG UND BESCHWERDEN

DEFECTS IN THE FLAT AND COMPLAINTS

وجود نقص في المنزل وطرق تقديم الشكوى

نواقص آپارتمانها و شکایات

9. MÄNGEL AN DER WOHNUNG UND BESCHWERDEN

Die Hauptpflicht des Vermieters ist es, die Mietwohnung oder das Haus (und zugehörige Einrichtungen) in einem vertragsgerechten Zustand zur Verfügung zu stellen und zu halten. Liegt ein Mangel oder eine vom Mieter nicht herbeigeführte nachträgliche Beeinträchtigung in der Nutzung der Wohnung vor, kann das zu Ansprüchen des Mieters führen auf

- Mangelbeseitigung (Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes)
- Mietminderung (Reduzierung der Pflicht zur Mietzahlung)
- Schadenersatz (Ersatz von nachweisbaren Schäden, die dem Mieter durch den Mangel entstanden sind)

Über einen Mangel muss der Mieter den Vermieter unverzüglich schriftlich informieren. Der Vermieter muss ihn in angemessener Zeit beseitigen. Unterlässt der Mieter aber die Anzeige, so muss er dem Vermieter den Schaden ersetzen.

Zu den Entscheidungen, welche Mängel oder Beeinträchtigungen bei der Wohnungsnutzung relevant sind und zu Ansprüchen des Mieters führen, sind unzählige Gerichtsurteile gefällt worden. In jedem Fall sollten Sie als Mieter genau dokumentieren, um welche Art Mangel es sich handelt. Hierzu eignen sich Fotos oder ein Beschwerdeprotokoll (z. B. bei Lärmbelästigungen). Im Zweifelsfall sollten Sie den Kontakt zu Ihrem Vermieter suchen und eine einvernehmliche Lösung bzw. Mängelbeseitigung anstreben.

9. وجود نقص في المنزل وطرق تقديم الشكوى

من أهم واجبات المؤجر هو تسليم السكن (وملحقاته) بشكل مطابق لما هو مسجل في العقد والمحافظة على ذلك . إذا كان هناك نواقص في المنزل أو كان هناك عدد من النقاط التي لم يلاحظها المستأجر إلا متأخراً ولم تذكر في عقد الأجار ، وهذا ماسيؤدي إلى إعتراض المستأجر وكننتيجة لذلك

- يتوجب إزالة النقص (وضعها في شكل نظامي)
- تخفيض الأجرة (تخفيض المسؤولية المتعلقة بدفع الأجار)
- التعويض عن الأضرار (تعويض عن الأضرار المثبتة ، والتي نتجت عن وجود هذا النقص)

في حال وجود نقص أو عيب ما يتوجب على المستأجر إبلاغ المؤجر بذلك خطياً . ويجب على المؤجر خلال فترة زمنية معقولة إزالة هذا النقص . إذا تنازل المستأجر عن حقه في الشكوى بيتوجب على المؤجر تعويضه عن الأضرار التي يمكن أن يتعرض لها

لتحديد أسباب النقص أو العيوب التي ظهرت وهل هي نتيجة لنقص في المبنى أو سوء إستخدام من قبل المستأجر ، يمكن اللجوء للقضاء ، وعلى المستأجر تسجيل أي نوع من النواقص والعيوب وإثبات ذلك من خلال الصور أو تقرير عن الحالة (مثل وجود ضجيج) . في حالة الشك يمكنك التواصل مع المؤجر والبحث عن إمكانية إيجاد حل لإزالة النقص .

9. DEFECTS IN THE FLAT AND COMPLAINTS

The main obligation of the landlord is to provide and maintain the rented flat or house (and related facilities) in a suitable condition for lease. If there is a defect or subsequent impairment in the use of the flat that was not caused by the tenant, this may lead to claims of the tenant for

- remedy (restoration of the proper condition)
- a reduction in rent (reduction in the duty to pay rent)
- compensation (compensation for demonstrable damages incurred by the tenant due to the defect)

The tenant is obligated to immediately inform the landlord of any defect. The landlord is obligated to remedy the defect within a reasonable time. However, should the tenant fail to give notice of defect, he must compensate the landlord for the damage.

There have been countless court judgments regarding decisions as to which defects or impairments in the use of a flat are relevant and grounds for claims by the tenant. You as a tenant should always document exactly what type of a defect it is. Photos or a record of complaints (e.g. in case of excessive noise) are suitable for this purpose. In case of doubt, it is best to contact your landlord and seek a consensual solution and/or remedy.

9. نواقص آپارتمانها و شکایات

مکلفیت اساسی موجر آنست تا آپارتمان و یا خانه اجاره شده را (همراه با تاسیسات مربوط) به یک حالت هماهنگ با قرارداد در اختیار مستاجر قرار دهد. موجودیت یک نقص و یا یک اختلال و آسیب بعدی در استفاده از آپارتمان که دلیل آن مستاجر نبوده است به ادعا های مستاجر درین موارد انجامیده میتواند

- رفع نواقص (ایجاد حالت مناسب)
- کاهش اجاره (کاهش مکلفیت پرداخت اجاره)
- جبران خساره (جبران خسارات قابل اثبات ایکه به مستاجر از طریق نقص موجود ایجاد گردیده اند)

مستاجر باید موجر را در مورد نقص بصورت فوری به شکل تحریری مطلع سازد. موجر باید نقص را در یک مدت زمان مناسب رفع نماید. در صورت عدم شکایت از طرف مستاجر نامبرده باید به موجر جبران خساره بپردازد.

در مورد تصمیم گیری در مورد اینکه کدام نواقص و یا اختلالات به بهره گیری از آپارتمان مربوط میگردند از جانب دادگاه ها احکام زیاد صورت گرفته اند. به هر حال، شما باید منحصت مستاجر نوع نقص را بصورت دقیق مستند سازید. برای اینکار عکس ها و یا یک پروتکل شکایت (به طور مثال اذیت سروصدا) مناسب اند. در حالت تردید باید با موجر تان تماس گرفته راه حل و یا رفع نقص قابل قبول برای هر دو طرف را جستجو نمائید.

IMPRESSUM

Herausgeber

STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
FREIBERG/SA. AKTIENGESELLSCHAFT

Beuststraße 1, 09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FREIBERG EG

Siedlerweg 1, 09599 Freiberg
www.wg-freiberg.de

TAG WOHNEN & SERVICE GMBH

Karl-Kegel-Straße 77, 09599 Freiberg
www.tag-wohnen.de/standorte/freiberg/

Redaktion

Projekt EINHEIT DER VERSCHIEDENEN

Projektleiter: Erik Mädler

Paul-Müller Straße 78, 09599 Freiberg

Telefon: 03731 7746905

E-Mail: projekt@einheit-der-verschiedenen.de

www.Einheit-der-Verschiedenen

Übersetzungen

ARIANA Übersetzungs- und Dolmetscherbüro GmbH

Rochlitzer Str. 33, 09111 Chemnitz

Telefon: 0371 52 111 50

E-Mail: ariana-dolmetscher@gmx.de

www.ariana-dolmetscher.de

Mit freundlicher Unterstützung:



IMPRINT

Publisher

STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
FREIBERG/SA. AKTIENGESELLSCHAFT

Beuststraße 1, 09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FREIBERG EG

Siedlerweg 1, 09599 Freiberg
www.wg-freiberg.de

TAG WOHNEN & SERVICE GMBH

Karl-Kegel-Straße 77, 09599 Freiberg
www.tag-wohnen.de/standorte/freiberg/

Editors

Project EINHEIT DER VERSCHIEDENEN

Projektleiter: Erik Mädler

Paul-Müller Straße 78, 09599 Freiberg

Telefon: 03731 7746905

E-Mail: projekt@einheit-der-verschiedenen.de

www.Einheit-der-Verschiedenen

Translations

ARIANA Übersetzungs- und Dolmetscherbüro GmbH

Rochlitzer Str. 33, 09111 Chemnitz

Telefon: 0371 52 111 50

E-Mail: ariana-dolmetscher@gmx.de

www.ariana-dolmetscher.de

Rochlitzer Str. 33, 09111 Chemnitz

السمات

الناشر

STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
FREIBERG/SA. AKTIENGESELLSCHAFT

Beuststraße 1, 09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FREIBERG EG

Siedlerweg 1, 09599 Freiberg
www.wg-freiberg.de

TAG WOHNEN & SERVICE GMBH

Karl-Kegel-Straße 77, 09599 Freiberg
www.tag-wohnen.de/standorte/freiberg/

المحرر

Projekt EINHEIT DER VERSCHIEDENEN

Projektleiter: Erik Mädler
Paul-Müller Straße 78, 09599 Freiberg
Telefon: 03731 7746905
E-Mail: projekt@einheit-der-verschiedenen.de
www.Einheit-der-Verschiedenen

التراجم

ARIANA Übersetzungs- und Dolmetscherbüro GmbH

Rochlitzer Str. 33, 09111 Chemnitz
Telefon: 0371 52 111 50
E-Mail: ariana-dolmetscher@gmx.de
www.ariana-dolmetscher.de

معلومات طباعتي

ناشر

STÄDTISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
FREIBERG/SA. AKTIENGESELLSCHAFT

Beuststraße 1, 09599 Freiberg
www.wohnungsgesellschaft.de

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FREIBERG EG

Siedlerweg 1, 09599 Freiberg
www.wg-freiberg.de

TAG WOHNEN & SERVICE GMBH

Karl-Kegel-Straße 77, 09599 Freiberg
www.tag-wohnen.de/standorte/freiberg/

هيات تحرير

Project EINHEIT DER VERSCHIEDENEN

Projektleiter: Erik Mädler

Paul-Müller Straße 78, 09599 Freiberg

Telefon: 03731 7746905

E-Mail: projekt@einheit-der-verschiedenen.de

www.Einheit-der-Verschiedenen

ترجمه ها

ARIANA Übersetzungs- und Dolmetscherbüro GmbH

Rochlitzer Str. 33, 09111 Chemnitz

Telefon: 0371 52 111 50

E-Mail: ariana-dolmetscher@gmx.de

www.ariana-dolmetscher.de

Rochlitzer Str. 33, 09111 Chemnitz

EINHEIT DER
VERSCHIEDENEN

