

Cẩm nang thuê nhà của bạn – Chào mừng bạn đã về nhà



Các bạn thuê nhà thân mến,

chân thành chào mừng bạn đến với căn nhà mới của mình tại HOWOGE. Chúng tôi rất vui về việc bạn sống trong căn hộ của chúng tôi và chúng tôi hy vọng bạn sẽ nhanh chóng làm quen với láng giềng mới của mình!

HOWOGE là công ty cung cấp nhà ở của địa phương mạnh nhất tại tiểu bang Berlin và thuộc trong số những công ty cung cấp nhà ở lớn nhất trên toàn nước Đức. Khẩu hiệu của chúng tôi “Hơn cả cư trú” là phương châm hành động trong sự tiếp xúc gần gũi của chúng tôi với bạn là người thuê nhà cũng như trong dịch vụ, ý thức về chất lượng và chi phí cũng như sự bền vững trong bảo vệ khí hậu. Nếu bạn có điều gì thắc mắc về căn hộ của mình hoặc về vấn đề „nhà ở“ nói chung thì nhân viên của chúng tôi tại trung tâm chăm sóc khách hàng luôn sẵn sàng giải đáp cho bạn. Kể cả khi có khó khăn chúng tôi cũng sẽ giúp bạn bất kỳ lúc nào. Hãy liên hệ với chúng tôi.

Chúng tôi chúc bạn chuyển nhà suôn sẻ và nhanh chóng làm quen với cuộc sống trong căn nhà mới của mình.

HOWOGE của bạn

Nội dung

Lời mở đầu	03
Bạn chuyển vào nhà mới	06
Bàn giao nhận nhà	08
Hợp đồng thuê nhà	08
Tiền thuê nhà	09
Tiền đặt cọc	09
Giấy chứng nhận được phép thuê nhà xã hội (WBS)	10
Mẫu khai báo	10
Thông tin cho người thuê nhà	10
Danh mục kiểm tra khi chuyển vào nhà mới	11
Nhà và láng giềng của bạn	12
Nội quy nhà ở	14
Thời gian yên tĩnh	14
Thú nuôi trong nhà	15
Chìa khóa thứ hai	15
Người thuê lại	15
Khách đến thăm	15
Căn hộ dành cho khách	16
Nướng thịt	16
Nghỉ phép	16
Phân loại rác	17
<i>Internet</i> , điện thoại và điện	18
Giặt và phơi quần áo	18
Tiết kiệm năng lượng	18
Sưởi và thông khí	19
Quyết toán chi phí quản lý vận hành	19
Kiểm khuyết	19
Thay đổi kết cấu xây dựng	20
Quyền vào nhà của người cho thuê nhà	20
Bảo hiểm	20
Ứng xử trong tình huống khẩn cấp	21

Bạn chuyển nhà đi nơi khác	22
Hủy hợp đồng	24
Chuyển nhà đi trước thời hạn và người thuê lại	24
Sửa tân trang lại nhà	24
Danh mục kiểm tra khi trả lại nhà	25
Danh mục kiểm tra khi chuyển nhà đi	26
Bảng mục lục	28
Phần ghi của nhà xuất bản	30

Bạn chuyển vào nhà mới

Giờ thì mọi việc gần như đã hoàn tất. Những gì đã được đóng gói cẩn thận và được bốc dỡ từ trên xe xuống thì nay phải được bốc ra và xếp vào nhà. Và bạn đừng quên đăng ký chuyển và cắt hộ khẩu sau khi bạn đã chuyển nhà xong. Chương này cung cấp cho bạn những thông tin quan trọng nhất về việc chuyển vào nhà mới và về hợp đồng thuê nhà mới của bạn.





Những điều gì cần lưu ý khi bạn nhận nhà?

Khi bàn giao nhà, chúng tôi cùng với bạn liệt kê ví dụ như những đồ vật được xây lắp dính trong căn hộ cũng như những khiếm khuyết trong căn hộ nếu có hoặc số chìa khóa bạn nhận được vào biên bản bàn giao nhận nhà. Chúng ta cùng ký vào biên bản này và mỗi bên sẽ giữ một bản. Bạn hãy cất giữ cẩn thận biên bản đó để sau này khi chuyển nhà đi bạn không phải chịu trách nhiệm về những khiếm khuyết hoặc hỏng hóc đã liệt kê trong biên bản khi giao nhà. Đồng thời bạn cũng nhận được một biên bản ghi số liệu của các đồng hồ đo vào thời điểm bắt đầu thuê nhà (đồng hồ đo nước, điện, phân bổ chi phí nhiệt sưởi và lượng nhiệt tiêu thụ).

Những điều gì ghi trong hợp đồng thuê nhà mới của bạn?

Hợp đồng thuê nhà quy định tất cả những điểm quan trọng về quan hệ thuê và cho thuê giữa bạn và chúng tôi. Ví dụ như trong đó có ghi các số liệu về căn hộ, về tiền thuê nhà chưa tính chi phí vận hành hoặc về việc trả chi phí quản lý vận hành nhà. Bạn hãy giữ gìn cẩn thận hợp đồng thuê nhà.

Tiền thuê nhà được cấu thành như thế nào?

Về cơ bản – tùy thuộc vào nội dung hợp đồng thuê nhà – tổng số tiền thuê nhà bạn phải trả hàng tháng được cấu thành như sau:

- Tiền thuê nhà chưa tính chi phí quản lý vận hành
- + Tiền tạm ứng trả chi phí quản lý vận hành
- + Tiền tạm ứng trả chi phí nhiệt sưởi và nước nóng

Tiền thuê nhà chưa tính chi phí vận hành là tiền phải trả để được quyền sử dụng đối tượng cho thuê, nghĩa là tiền thuê thực thụ. Ngược lại, chi phí quản lý vận hành là các khoản chi phí phát sinh hàng tháng khi sử dụng căn nhà và mảnh đất, ví dụ như tiền xử lý thải rác, chăm sóc các phụ kiện quanh căn nhà, vệ sinh căn nhà, cung cấp nước, bảo hiểm căn nhà, thuế đất v.v.

Hàng tháng bạn trả cùng với tiền thuê nhà một khoản tạm ứng cho chi phí quản lý vận hành. Mỗi năm sẽ quyết toán các khoản chi phí quản lý vận hành đã phát sinh thực tế của năm trước. Từ bản quyết toán này có thể bạn được hoàn lại một khoản tiền hoặc phải trả bổ sung. Chi phí sưởi và nước nóng cũng tương tự như vậy, khoản này do các công ty cung ứng tiến hành quyết toán. Bạn có thể xem trong hợp đồng thuê nhà những khoản chi phí cụ thể nào bạn phải trả và cách thức phân bổ các khoản chi phí đó.

Tại sao bạn phải trả tiền đặt cọc cho HOWOGE?

Khi bắt đầu thuê nhà bạn phải đặt cọc cho chúng tôi một khoản tiền tối đa bằng ba tháng tiền thuê nhà không tính chi phí quản lý vận hành. Đối với chúng tôi là người cho thuê nhà, tiền đặt cọc là khoản tiền đảm bảo cho chúng tôi trong trường hợp sau này bạn không thực hiện sửa tân trang nhà, không trả bổ sung chi phí quản lý vận hành hoặc nợ tiền thuê nhà. Trong trường hợp này các khoản nợ mà chúng tôi yêu cầu bạn thanh



toán khi trả lại nhà sẽ được trích từ tiền đặt cọc, phần còn lại nếu có sẽ được hoàn lại cho bạn. Nếu bạn thực hiện mọi nghĩa vụ ghi trong hợp đồng thuê nhà thì khi trả lại nhà chúng tôi sẽ đóng tài khoản đặt cọc và hoàn lại cho bạn toàn bộ tiền đặt cọc kể cả tiền lãi.

Giấy chứng nhận được phép thuê nhà xã hội là gì?

Nếu bạn chuyển vào một căn hộ được nhà nước trợ giá và nhờ đó được hưởng tiền thuê nhà rẻ hơn thì trước khi ký hợp đồng thuê nhà bạn phải cho chúng tôi xem giấy chứng nhận được phép thuê nhà xã hội (*WBS – Wohnberechtigungsschein*). Điều này cũng áp dụng cho những căn hộ dành cho những đối tượng ưu tiên. Việc phân những căn hộ cần có giấy chứng nhận được phép thuê nhà xã hội được áp dụng hạn chế cho những đối tượng nhất định có thu nhập nằm trong mức giới hạn. Bạn có thể biết thêm thông tin cụ thể hơn về các điều kiện cần phải đáp ứng và mức giới hạn thu nhập tại Sở nhà ở (*Wohnungsamt*). Tại đó bạn cũng có thể xin cấp giấy chứng nhận được phép thuê nhà xã hội.

LỜI KHUYÊN

Cổng thông tin dành cho người thuê nhà của HOWOGE trên mạng Internet là một hình thức bổ sung cho những ai muốn truy cập trực tuyến bất kỳ lúc nào vào những thông tin của hợp đồng thuê nhà. Một khi đã đăng ký thành công bạn sẽ xem được bao quát những thông tin liên hệ của các đối tác quan trọng nhất của bạn, tìm thấy những thông tin khác về căn hộ của bạn và về cá nhân bạn có lưu trong hồ sơ của chúng tôi, xem các bản quyết toán chi phí quản lý vận hành trước đây và sử dụng công cụ trang bị đồ gỗ của chúng tôi.

Lấy ở đâu các mẫu khai quan trọng liên quan đến tài nhà ở?

Bạn có thể lấy các mẫu khai quan trọng tại Trung tâm chăm sóc khách hàng hoặc tại cổng thông tin dành cho người thuê nhà của HOWOGE tại

→ www.howoge.de/mieterportal

Danh mục kiểm tra khi bạn chuyển vào nhà mới

- Điện, nước, ga: Thông báo chuyển nhà tại các công ty cung cấp.
- Phòng đăng ký cư trú (*Einwohnermeldeamt*): Trực tiếp đến đăng ký đổi nơi cư trú (mang theo giấy *Wohnungsgeberbescheinigung*).
- Bưu điện: Nộp đơn xin chuyển tiếp thư tín.
- Đăng ký xe cơ giới: Đăng ký mới hoặc đăng ký đổi nơi cư trú.
- Láng giềng mới: Đơn giản tự giới thiệu với láng giềng.
- Môi trường xung quanh: Bạn hãy tìm hiểu về khu vực mình sống; bạn có con nhỏ, bạn hãy cùng với con của bạn ví dụ như tìm đường đến nhà trẻ hoặc trường học.

Bạn đừng quên thông báo địa chỉ mới của bạn cho:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| □ Họ hàng | □ Bạn bè và người quen |
| □ Quỹ bảo hiểm y tế | □ Các hãng bảo hiểm |
| □ Ngân hàng | □ Sở thuế |
| □ Chủ lao động | □ Lệ phí truyền hình |

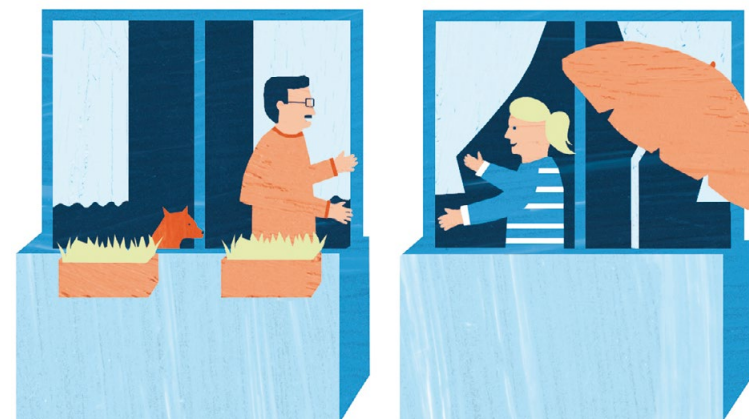
Có thể cần thông báo địa chỉ mới cho các công sở, các cơ quan hoặc tổ chức dưới đây:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| □ Các đơn vị thuê bao | □ Các hiệp hội |
| □ Trường học | □ Nhà trẻ |
| □ Sở <i>Bafög</i> | □ Sở lao động |



Nhà và láng giềng của bạn

Quan hệ láng giềng tốt quý như vàng. Những gia đình, những người cao tuổi, những người sống độc thân và những cặp đôi – trong khu nhà ở của bạn có nhiều thể hệ khác nhau, thường đến từ những vùng văn hóa khác nhau và theo đuổi những lợi ích khác nhau. Tất cả đều có những thói quen và những cảm xúc riêng khác nhau. Để mỗi người đều cảm thấy thoải mái trong nhà của mình cũng như trong khu vực gần nhà, chúng ta cần phải lưu ý một số quy định.



Nội quy nhà dùng để làm gì?

Trong nội quy nhà ghi rõ những quy định quan trọng nhất để bạn có cuộc sống chung tốt với láng giềng mới của bạn – ví dụ như quy định về thời gian yên tĩnh trong tòa nhà. Nội quy nhà là một phần của hợp đồng thuê nhà.

Thời gian yên tĩnh nào cần phải được lưu ý?

Nhìn chung, khoảng thời gian từ 13 đến 15 giờ và 22 giờ đến 7 giờ sáng cũng như toàn bộ các ngày chủ nhật và ngày lễ được xem là thời gian yên tĩnh. Đặc biệt trong khoảng thời gian này các thiết bị âm nhạc, đài vô tuyến và ti vi không được mở quá to.

LỜI KHUYÊN

Nếu chẳng may có một người láng giềng làm ồn quá thì bạn hãy đến gặp họ để vui vẻ trao đổi và đề nghị họ vặn nhỏ âm thanh ti vi hoặc máy nghe nhạc. Nếu có người láng giềng nào đó thường xuyên làm phiền bạn và cách nói chuyện vui vẻ không mang lại kết quả thì bạn hãy nên liên hệ với Trung tâm chăm sóc khách hàng. Chúng tôi sẽ cùng với các bên liên quan tìm ra giải pháp. Vào buổi tối và ban đêm bạn cũng có thể sử dụng những dịch vụ miễn phí của chúng tôi: Những "người phụ trách kỹ thuật nhà lưu động" của chúng tôi luôn thường trực hàng ngày vào buổi tối và ban đêm để tạo cho bạn một cảm giác an toàn. Bạn tìm thấy số điện thoại của nhân viên phụ trách ghi trong tủ thông tin treo trong tòa nhà.



Lý do dẫn đến bất hòa giữa láng giềng thường xảy ra nhất là ồn ào khi liên hoan. Nếu liên hoan trên ban công hoặc trên sân hiên thì sau 22 giờ phải giữ yên tĩnh. Nhiều người nghĩ rằng có luật quy định cho phép làm ồn một lần trong trường hợp ngoại lệ. Tuy nhiên là không có luật như vậy. Ngày sinh nhật, kể cả sinh nhật vào năm chẵn cũng không phải là lý do cho phép quấy rầy sự yên tĩnh về đêm.

Bạn muốn nuôi một con thú ở trong nhà?

Những con thú nhỏ như cá cảnh, chim hót, chuột hamster lúc nào cũng được phép nuôi trong nhà. Nhưng nếu bạn muốn nuôi một con thú lớn hơn, ví dụ như chó hoặc mèo thì bạn cần phải có sự đồng ý của chúng tôi với tư cách là người cho thuê nhà. Theo nguyên tắc chung thì việc nuôi thú trong nhà không được làm phiền những người thuê nhà khác và không được làm hỏng căn hộ.

Xem thêm các thông tin khác về đề tài này trên
→ www.howoge.de/ratgeber

**Bạn có cần thêm một chìa khóa nữa không?**

Nếu bạn cần thêm chìa khóa cho căn hộ của mình, bạn hãy liên hệ với Trung tâm chăm sóc khách hàng. Thường thì tòa nhà của chúng tôi có lắp thiết bị khóa trung tâm, vì vậy bạn không thể tự làm thêm chìa khóa thứ hai hoặc chỉ được làm khi chúng tôi cho phép. Điều này phục vụ cho sự an toàn của tất cả những người thuê nhà.

Bạn muốn cho thuê lại căn hộ của mình?

Trong những điều kiện nhất định bạn có thể cho thuê lại căn hộ của mình. Để làm việc này bạn phải được chúng tôi cho phép. Vậy bạn hãy liên hệ với Trung tâm chăm sóc khách hàng.

Bạn có khách đến thăm?

Bạn có thể mời khách đến thăm thường xuyên như bạn muốn. Nhưng đề nghị bạn hãy lưu ý tới láng giềng của mình. Trước khi bạn cho người nào đó ở lâu trong căn hộ của bạn thì bạn phải thông báo trước với chúng tôi với tư cách là người cho thuê nhà.



Bạn tìm chỗ trọ cho khách của bạn?

Chúng tôi có thể cung cấp cho bạn với tư cách là người thuê nhà của HOWOGE những căn hộ dành cho khách với nhiều diện tích khác nhau. Vì nhiều người thuê nhà có nhu cầu sử dụng dịch vụ này nên bạn hãy hỏi kịp thời tại Trung tâm chăm sóc khách hàng xem còn phòng hay không và hỏi về giá tiền.

Xem thêm những thông tin khác về đề tài này trên
→ www.howoge.de/gaestewohnungen

Bạn muốn mời bạn bè hay họ hàng đến nướng thịt?

Nếu bạn muốn nướng thịt trên ban công, đề nghị bạn chỉ dùng thiết bị nướng bằng điện và bạn hãy trao đổi trước với lán giềng của mình. Nếu không họ có thể sẽ thấy khó chịu vì khói và mùi thịt nướng. Trên các khoảng trống xung quanh căn hộ của bạn chỉ được phép nướng thịt nếu nơi đó có chỗ được dành cho nướng thịt.

Bạn đi nghỉ phép?

Trước khi đi bạn hãy chuẩn bị cho căn hộ của mình an toàn trong thời gian bạn đi nghỉ. Nếu được, bạn hãy để lại cho lán giềng hoặc người quen của mình thông tin liên lạc của bạn trong kỳ nghỉ hoặc để lại số điện thoại tại Trung tâm chăm sóc khách hàng để gọi trong trường hợp khẩn cấp. Bằng cách đó người ta có thể liên hệ được với bạn trong trường hợp khẩn cấp – ví dụ vỡ ống nước. Nếu bạn để lại chìa khóa nhà cho một người tin cậy thì cũng tốt. Người đó có thể tưới cây cho bạn và lấy thư giúp bạn. Bạn hãy đóng tất cả các cửa sổ và cửa ra vào. Để tránh bị sét đánh, bạn hãy rút dây điện của tất cả các thiết bị điện ra khỏi ổ cắm và đừng để thiết bị nào chạy trong chế độ *Stand-by*. Nhưng bạn hãy lưu ý để cầu giao chính trong nhà bật, nếu không tủ lạnh của bạn sẽ bị tắt. Bạn cũng đừng quên đổ thùng rác của mình trước khi đi nghỉ.



THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG

Hàng năm lượng rác thải ra tính theo đầu người tại Berlin là 380 kg. Lượng rác này là rất lớn. Rác được phân loại đúng đương nhiên lại có thể tái chế thành sản phẩm mới. Bạn hãy giúp cho môi trường bằng cách phân loại rác của bạn.

Rác đổ đi đâu?

Thông thường trong khu nhà của bạn có nhiều thùng rác có màu khác nhau dùng để phân loại rác. Vật liệu bao bì có chấm màu xanh lá cây (*Grüner Punkt*) bằng kim loại, nhựa hoặc nhựa tổng hợp thì bỏ vào thùng rác màu vàng hoặc túi rác màu vàng. Rác từ các chất liệu hữu cơ như trái cây, lọc cà phê, túi trà, lá hoặc vỏ trứng có thể được bỏ vào thùng rác sinh học màu nâu. Nếu không có thùng rác màu nâu thì tất cả các loại rác hữu cơ phải bỏ vào thùng màu xám. Các loại rác khác không tái chế được cũng bỏ vào đó. Ví dụ như lược chải tóc, lưỡi dao cạo một lần, nến, bút bi hoặc bia hồ sơ. Các loại giấy gói tặng phẩm, hộp trứng bằng giấy cứng, khăn giấy hoặc báo chí bỏ vào thùng rác giấy màu xanh lam. Đối với các loại bao bì bằng thủy tinh thì bạn hãy bỏ vào thùng rác đựng thủy tinh – có phân loại theo màu, trong suốt, nâu và xanh lá cây. Nếu trong khu nhà ở của bạn không có thùng rác đựng thủy tinh thì bạn có thể sử dụng thùng rác loại này để ở ngoài khu vực nhà ở của bạn. Các loại chất tẩy rửa, pin hoặc cặp nhiệt độ là rác thải đặc biệt. Loại rác này có thể được giao nộp tại những thùng chất thải độc hại lưu động, nơi chứa rác công kênh hoặc cơ sở tái chế. Nếu bạn muốn vứt đồ gỗ hoặc những đồ vật lớn khác, bạn hãy giao nhiệm vụ cho dịch vụ xử lý rác công kênh.

Bạn cần lưu ý những điểm gì khi sử dụng Internet, điện thoại và điện?

Nếu trong hợp đồng thuê nhà không có thỏa thuận khác, bạn phải ký hợp đồng riêng với các công ty dịch vụ về Internet, cáp truyền hình và điện thoại. Điều này cũng áp dụng cho việc sử dụng điện cũng như khí ga – nếu bạn có lò sưởi khí ga lắp đặt cho từng tầng. Có rất nhiều nhà cung cấp dịch vụ này. Bạn có thể tìm hiểu qua mạng Internet, ví dụ như tại trang www.verivox.de.

Bạn giặt và phơi quần áo như thế nào cho đúng?

Đề nghị bạn lưu ý tránh để việc giặt và phơi quần áo gây hỏng hóc cho căn hộ – ví dụ như nấm mốc, nước ngấm vào nền hoặc tường nhà. Trong hợp đồng thuê nhà hoặc trong nội quy nhà bạn sẽ tìm thấy hướng dẫn về chỗ phơi quần áo tốt nhất.



Bạn có thể tiết kiệm năng lượng như thế nào?

Bạn hãy lưu ý đến những thiết bị ngốn điện trong nhà mình. Trong hộ gia đình những thiết bị điện như máy giặt, tủ lạnh, lò nướng, ti vi hoặc máy tính tiêu thụ gần như một nửa lượng điện. Vì vậy khi mua thiết bị, bạn nên chú ý tới mức tiêu thụ điện. Những thiết bị của bạn vẫn phát tiếng ồn, vẫn tỏa sáng và tỏa nhiệt – mặc dù chúng đã tắt? Khi đó những loại máy móc như máy tính, đèn chiếu sáng trần hoặc máy cà phê vẫn còn tiêu thụ điện. Và không phải là ít. Cách tốt nhất là dùng những thanh ổ cắm có công tắc ngắt điện. Chỉ cần ấn ngón tay là cùng một lúc tắt điện cho tất cả nhiều thiết bị cắm vào đó.

LỜI KHUYÊN

Bạn tìm thấy những lời khuyên về thiết bị tiết kiệm năng lượng tại www.ecotopten.de, www.blauer-engel.de hoặc tại Quý thử nghiệm sản phẩm www.test.de.

Làm thế nào để bạn sưởi và thông khí cho căn hộ của mình đúng cách?

Khi trời lạnh bạn có thể dùng lò sưởi để sưởi ấm trong căn hộ của mình. Bạn có thể điều chỉnh lò sưởi qua bộ phận điều chỉnh nhiệt. Nấu ăn, giặt quần áo, tắm rửa cũng tạo ra không khí ẩm ướt ở trong nhà. Để không phát sinh ra nấm mốc, bạn phải thường xuyên thông khí. Đề nghị bạn mở toang các cửa sổ ba đến bốn lần trong ngày, mỗi lần từ năm đến mười phút. Xin đừng bật lò sưởi và thông khí cùng một lúc. Trước khi mở cửa sổ, bạn hãy vận lò sưởi về số KHÔNG (*). Sau khi đã đóng cửa sổ, bạn có thể bật lò sưởi trở lại.

Hãy xem thêm những thông tin khác về đề tài này trên
→ www.howoge.de/ratgeber



Bạn có thắc mắc về quyết toán chi phí quản lý vận hành hàng năm của bạn?

Về mọi thắc mắc liên quan đến quyết toán chi phí quản lý vận hành của bạn, bạn hãy liên hệ với nhân viên phụ trách được ghi tên trong bản quyết toán. Nhân viên đó sẽ giải thích chi tiết cho bạn về bản quyết toán và sẵn sàng tạo điều kiện cho bạn xem tất cả những chứng từ có liên quan nếu bạn muốn.

Bạn phát hiện khiếm khuyết trong căn hộ của mình, trong tòa nhà hoặc tại khu nhà bạn ở?

Trong trường hợp này bạn hãy trực tiếp liên hệ với bộ phận dịch vụ kỹ thuật theo số điện thoại
→ 030 5464-4000

Vào buổi tối hoặc cuối tuần, trong trường hợp khẩn cấp – ví dụ như khi vỡ ống nước, lò sưởi hỏng hoặc mất điện, bạn có thể liên hệ với người phụ trách kỹ thuật tòa nhà. Số điện thoại được treo tại tòa nhà của bạn.

Bạn muốn thay đổi kết cấu xây dựng trong căn hộ của mình?

Nếu bạn muốn thay đổi kết cấu xây dựng trong căn hộ của mình, ví dụ như lát gạch men, thay bồn tắm hoặc ngăn tắm vòi sen cũng như lắp đặt thiết bị điện hoặc các loại đường nối khác, trước hết bạn hãy nộp đơn xin tại Trung tâm chăm sóc khách hàng. Chúng tôi sẽ trao đổi với bạn về các khả năng và điều kiện khung. Chúng tôi sẽ ghi lại kết quả trao đổi trong một bản thỏa thuận làm phụ lục cho hợp đồng thuê nhà.

Là người cho thuê nhà, chúng tôi có quyền vào nhà bạn không?

Căn hộ của bạn là nhà của bạn. Tuy nhiên có một vài tình huống mà chúng tôi cần phải vào nhà của bạn. Ví dụ như phải đọc số công tơ điện hoặc đồng hồ nước hoặc thợ thủ công phải vào nhà bạn để sửa chữa một cái gì đó. Hoặc ví dụ như khi người thuê nhà kế tiếp muốn vào xem nhà, khi đó bạn hãy cho phép chúng tôi vào nhà bạn. Đương nhiên là chúng tôi sẽ không đến thăm bạn một cách đột xuất. Chúng tôi sẽ luôn báo trước cho bạn và cùng thống nhất lịch hẹn với bạn.

Bạn có hợp đồng bảo hiểm tài sản trong nhà hoặc bảo hiểm nghĩa vụ không?

Để hạn chế chi phí trong trường hợp thiệt hại có thể xảy ra, bạn nên có bảo hiểm tài sản trong nhà hoặc bảo hiểm nghĩa vụ. Bảo hiểm tài sản trong nhà sẽ bảo hiểm tài sản trong nhà của bạn trong trường hợp rủi ro ví dụ như hỏa hoạn, trộm đột nhập vào nhà hoặc vỡ kính trong nhà bạn. Với tư cách là chủ sở hữu tòa nhà, chúng tôi không chịu trách nhiệm về tài sản của bạn. Bên cạnh đó bảo hiểm nghĩa vụ cá nhân sẽ chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại về người và đồ vật của những người khác do bạn gây ra.

QUAN TRỌNG TRONG TRƯỜNG HỢP KHẨN CẤP

Nếu bạn gọi số 112 để xin cứu trợ, bạn cần phải cung cấp những thông tin sau đây:

- Ai thông báo trường hợp khẩn cấp?
- Cái gì đã xảy ra?
- Có bao nhiêu người bị ảnh hưởng / bị thương?
- Nơi xảy ra sự việc ở đâu?
- Bạn hãy chờ để người nghe hỏi lại.

Bạn nên ứng xử thế nào trong tình huống khẩn cấp?

Trong các tình huống khẩn cấp, ví dụ như hỏa hoạn hoặc tai nạn, bạn hãy luôn gọi số 112 để nhận được sự giúp đỡ. Trong trường hợp hỏa hoạn, bạn hãy cùng với thân nhân của mình chạy tới chỗ an toàn. Nếu trong nhà bị cháy, bạn không được sử dụng thang máy. Và nhất thiết bạn phải tuân thủ những chỉ dẫn của cảnh sát hoặc lực lượng cứu hộ.



Bạn chuyển nhà đi nơi khác

Bạn cần một căn hộ lớn hơn hoặc nhỏ hơn hoặc là bạn muốn chuyển đến một vùng khác? Nhóm nhân viên cho thuê nhà thuộc Trung tâm chăm sóc khách hàng của chúng tôi sẵn sàng tư vấn cho bạn. Tại trang Internet của chúng tôi bạn cũng thường xuyên tìm thấy chào hàng những căn hộ hiện có. Chúng tôi hy vọng bạn sẽ lại tìm thấy nhà mới tại công ty chúng tôi và sẵn sàng giải đáp thắc mắc của bạn liên quan tới việc chuyển nhà.



Bạn phải lưu ý những gì khi bạn muốn hủy hợp đồng thuê nhà?

Trước hết bạn phải nộp đơn xin hủy hợp đồng thuê nhà tại Trung tâm chăm sóc khách hàng, trong đơn phải có chữ ký của tất cả những người thuê. Thời hạn hủy hợp đồng đối với tất cả những hợp đồng thuê nhà về cơ bản là ba tháng – không phụ thuộc vào thời hạn thuê nhà. Sau đó nhân viên chăm sóc khách hàng sẽ gửi cho bạn một giấy xác nhận hủy hợp đồng, trong đó ghi rõ phương thức tiến hành và có thể có cả lịch hẹn để nhận bàn giao trả nhà sơ bộ.

Bạn muốn chuyển nhà đi sớm hơn?

Nếu muốn chuyển đi sớm hơn so với thời hạn hủy hợp đồng, bạn hãy trao đổi với nhân viên chăm sóc khách hàng. Có thể có người quan tâm thuê một căn hộ như căn hộ của bạn. Mong bạn thông cảm về việc chúng tôi lựa chọn người thuê kế tiếp.

Bạn phải tiến hành sửa tân trang lại nhà như thế nào?

Khi nhận bàn giao nhà sơ bộ chúng tôi sẽ cùng với bạn thống nhất những công việc bạn phải làm như quét vôi, dán giấy bồi tường v.v. và những công việc sửa chữa mà chúng tôi sẽ chịu trách nhiệm tiến hành. (Ngoài ra: chúng tôi khuyên bạn nên thống nhất sớm một lịch hẹn để bàn giao nhà sơ bộ.) Đề nghị bạn sơn sửa nhà như đã thỏa thuận cho tới thời điểm bàn giao chính thức để người thuê kế tiếp có thể dọn vào căn hộ hoàn chỉnh.



Điều gì sẽ xảy ra nếu bạn không thực hiện việc sửa tân trang lại nhà?

Nếu khi trả nhà mà việc sửa tân trang lại nhà không được thực hiện như mong muốn thì chúng tôi có quyền trên cơ sở các bước đã được luật pháp quy định, tự ủy quyền cho công ty chuyên môn đến tiến hành sửa tân trang lại nhà và bạn phải chịu trách nhiệm chi phí. Chúng tôi làm hóa đơn tính chi phí đó gửi cho bạn hoặc trích ra từ khoản tiền đặt cọc (xem mục 9 – Tiền đặt cọc).

Cần lưu ý điểm những gì khi bàn giao trả lại nhà?

Để việc bàn giao trả nhà được tiến hành suôn sẻ, chúng tôi đã lập cho bạn một danh mục kiểm tra gồm những mục quan trọng nhất cho lịch hẹn bàn giao trả nhà.

- Bạn đã dọn hết đồ của bạn ra chưa?
- Nếu không có thỏa thuận nào khác bằng văn bản, bạn phải tháo dỡ những đồ vật lắp chặt vào nhà hoặc đưa những thay đổi kết cấu xây dựng về trạng thái ban đầu.
- Tất cả những hỏng hóc không phải do hao mòn sử dụng gây ra đã được sửa chữa chưa?
- Bạn đã tiến hành sửa tân trang lại nhà chưa?
- Toàn bộ căn hộ, kể cả những thiết bị vệ sinh đã được làm sạch chưa?
- Bạn đã bàn giao toàn bộ chìa khóa nhà khi trả lại nhà chưa?



Cùng với giấy xác nhận hủy hợp đồng, bạn sẽ nhận được một danh mục kiểm tra chi tiết dùng cho việc trả nhà.

Bảng mục lục

Bàn giao trả lại nhà – Danh mục kiểm tra	25
Bàn giao nhận nhà	08
Bảo hiểm	20
Căn hộ dành cho khách	16
Chìa khóa thứ hai	15
Chuyển nhà đi nơi khác	22
Chuyển nhà đi nơi khác – Danh mục kiểm tra	26
Chuyển nhà đi trước thời hạn	24
Chuyển vào nhà mới	06
Chuyển vào nhà mới – Danh mục kiểm tra	11
Cổng thông tin dành cho người thuê nhà	10
Điện	18
Điện thoại	18
<i>Einwohnermeldeamt</i>	11
Giặt và phơi quần áo	18
Giấy chứng nhận được phép thuê nhà xã hội (WBS)	10
<i>Grüner Punkt</i>	17
Hợp đồng thuê nhà	08
Hướng dẫn về nhà ở bằng ngoại ngữ	05
Hủy hợp đồng	24
<i>Internet</i>	18
Khách đến thăm	15
Khiếm khuyết	19
Láng giềng	12
Nghỉ phép	16
Người thuê kế tiếp	24
Người thuê lại	15
Nhà	12
Những mẫu khai quan trọng	10
Nội quy nhà ở	14
Nướng thịt	16
Phân loại rác	17
Quyền vào nhà của người cho thuê nhà	20

Quyết toán chi phí quản lý vận hành	19
Sửa tân trang lại nhà	24, 25
Sưởi và thông khí	19
Thay đổi kết cấu xây dựng	20
Thời gian yên tĩnh	14
Thú nuôi trong nhà	15
Tiền đặt cọc	09
Tiền thuê nhà	09
Tiết kiệm năng lượng	18
Ứng xử trong tình huống khẩn cấp	21
<i>WBS – Wohnberechtigungsschein</i>	10
<i>Wohnungsamt</i>	10
<i>Wohnungsgeberbescheinigung</i>	11

Phần ghi của nhà xuất bản

Cẩm nang thuê nhà của bạn –

Chào mừng bạn đã về nhà

Cơ quan xuất bản

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Straße 71, 13055 Berlin

Ý tưởng và phối hợp

Bộ phận giao tiếp trong doanh nghiệp và tiếp thị

Trang trí

m12.studio, Mainzer Straße 12, 10247 Berlin

Bài viết

Puls & Partner, Richard-Strauss-Weg 6,
14532 Kleinmachnow

Minh họa

Katinka Reinke, Beim Schlump 21, 20144 Hamburg

Sản xuất toàn bộ

Gallery Print, Lützowstraße 107, 10785 Berlin

Bản quyền © 2017

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Đề thân thiện với môi trường, cuốn cẩm nang thuê nhà của bạn được in trên giấy tái chế.

Mong bạn thông cảm về việc chúng tôi không nêu rõ chi tiết giống cái trong xung hồ để bạn đọc thuận tiện trong việc đọc.

HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Ferdinand-Schultze-Straße 71
13055 Berlin

Điện thoại 030 5464-0
www.howoge.de