

РЪКОВОДСТВО

ПОЛЕЗНИ СЪВЕТИ И ПРЕПОРЪКИ ЗА
НАМИРАНЕ НА КВАРТИРА В БЕРЛИН В 11
СТЪПКИ

Съдържание

- Апартамент или общ апартамент?
- Къде можете да намерите квартира?
- Колко голям трябва да е апартаментът? Колко трябва да струва?
- Контролен списък на документите за кандидатстване
- Какво трябва да вземете предвид, когато разглеждате апартамент?
- Заявление за поемане на разходи
- Контролен списък за поемане на разходи
- Договор за наем и предаване на апартамента
- Контролен списък за предаване на апартамента
- Какви са следващите стъпки?
- Речник (обяснение на думи)

Апартамент или общ апартамент?

В собствения си апартамент разполагате с

- основен договор за наем.
- много личен живот и свобода да
- за проектиране на вашия дом

В общ апартамент

- често договор за поднаемане, понякога за ограничен период от време.
- Вашата собствена стая
- компания от съквартирантите ви - особено младите хора живеят в общи апартаменти.
- евтини наеми - дори в центъра на града
- споделена работа (напр. почистване) и покупки (напр. уреди).
- общи дейности

Проектът "Zusammenleben Willkommen" ви помага да намерите апартамент за споделяне



Къде можете да си намерите апартамент или апартамент за споделяне? I

Можете да намерите много апартаменти и споделени жилища онлайн в платформите:

- www.immobilienscout24.de
- www.ebaykleinanzeigen.de
- www.immowelt.de
- www.immonet.de
- www.inberlinwohnen.de
- www.immonet.morgenpost.de
- www.tagesspiegel.immowelt.de
- www.wg-gesucht.de
- www.wgcompany.de

Фирмите за отдаване под наем също публикуват свободни апартаменти на своите уебсайтове, както и новите строителни проекти:

- www.degewo.de
- www.gewobag.de
- www.howoge.de
- www.stadtundland.de
- www.wbm.de
- www.gesobau.de
- www.hws-berlin.de



Къде можете да си намерите апартамент или апартамент за споделяне? II

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- www.allod.de
- www.adler-wohnen.com
- www.berlinovo.de
- [Genossenschaften in Berlin](#)

и много други!

Съществуват и жилищни кооперации. Това са особено социални наеми. Можете да намерите преглед онлайн тук:

<https://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/adressen/wohnungsbaugenossenschaft/>

Частни наеми можете да намерите в ebay Kleinanzeigen. Общи апартаменти често споделят офертите си в групи във Facebook.



Колко голям трябва да е апартаментът? Колко трябва да струва? I

Колко голям трябва да бъде апартаментът?

За един човек трябва да изчислите 12 кв.м за една стая, а за деца под 6 години - 10 кв.м. Разбира се, двойките и братята и сестрите могат да споделят една стая (законовите ограничения са по-ниски).

Колко може да струва наемът?

Изкарвате ли пари сами и не получавате ли пари от държавата? Общият размер на наема трябва да е една трета от нетния ви доход.

В края на ръководството ще намерите таблица. AV Wohnen (Правилник за жилищно настаняване AV) определя целесъобразността на наема за Бюрото по труда, LAF и Службата за социално подпомагане.

Внимание! Ако сте бездомни или скоро ще станете такива, ще получите допълнителни 20%. Ако сте в затруднено положение (напр. самотни родители, възрастни хора, хора с увреждания или хронични заболявания и други), получавате още 10%, както и за апартаменти от типа WBS.

Можете да съберете процентите.



Колко голям трябва да е апартаментът? Колко трябва да струва? II

LAF, Службата за социално подпомагане и Бюрото по труда проверяват наема:

1. Брутен наем за студено - нетен наем за студено (основен наем) и оперативни разходи за студено (това включва напр. поддръжка на градината, изхвърляне на отпадъци и т.н.), включително 20% надбавка за бездомност:

	= 511,20€
	= 618,54€
	= 761,28€
	= 856,44€
	= 1.029,38€
	+ 121,10€

2. разходи за отопление (вж. таблицата)

Двете заедно водят до brutния топъл наем.

ВНИМАНИЕ: Брутният студен наем и разходите за отопление трябва да са индивидуално подходящи и ще бъдат проверявани във всеки отделен случай (а не брутният топъл наем).



Колко голям трябва да е апартаментът? Колко трябва да струва? III

Депозит:

LAF, Sozialamt и Jobcenter могат да поемат депозита под формата на заем. Ако смените района, ще го поеме приемащото бюро по труда. Не може да надвишава три пъти нетния студен наем.

Продължителност на договора за наем:

По правило договорите за наем се сключват за неопределен период от време. Съществуват обаче само няколко изключения, например договорите за поднаемане могат да бъдат за ограничен период от време. Препоръчваме продължителност от поне шест месеца, а още по-добре поне 2 години.

Повече информация за поемането на наем можете да намерите тук.



КОНТРОЛЕН СПИСЪК С ДОКУМЕНТИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ

РАЗПЕЧАТАНИ КАТО КОПИЕ ИЛИ В PDF ФОРМАТ ЗА ВСИЧКИ ДОКУМЕНТИ, КОГАТО СЕ ИЗПРАЩАТ ПО ЕЛЕКТРОНЕН ПЪТ.



- ☐ **Мотивационно писмо:** Възможност да представите себе си (и семейството си) и ситуацията си на агенцията за отдаване под наем.
- ☐ **Формуляр за бъдещ наемател:** Формуляр от фирмата за отдаване под наем - тук се изискват лични данни (обикновено по време на огледа или след това чрез връзка (напр. по електронна поща).
- ☐ **Лична карта или паспорт** на всички членове на домакинството и разрешение за пребиваване (двете страници)
- ☐ **Сертификат за освобождаване от дълг за наем:** Удостоверение, че нямате задължения за наем. Можете да го получите от настоящия си наемодател / в жилището си.
- ☐ **SCHUFA:** Декларация за Вашата "кредитоспособност" (дали сте в състояние да плащате сметките си и дали можете да го правите надеждно в бъдеще). Можете да го получите в Postbank, Volksbank или в интернет.
- ☐ **Доказателство за заплата за последните три месеца** или актуално известие за обезщетение от Бюрото по труда, Службата за социално подпомагане или Държавната служба по въпросите на бежанците (LAF), ако е приложимо разрешение за наемане на квартира от LAF.
- ☐ Ако учите или се обучавате:
Удостоверение за записване или договор за обучение
- ☐ **Wohnberechtigungsschein (WBS):** За социални жилища с нисък наем, евентуално "със специални жилищни нужди".

Какво трябва да вземете предвид, когато разглеждате апартамент?

Най-добре е да съберете документите от "Контролния списък за документи за кандидатстване" в папка и да ги донесете със себе си (копие).

Помолете агенцията за отдаване под наем да ви направи оферта.

Често се налага да попълвате формуляр за кандидатстване.

Попитайте как да получите формуляра (лично или по имейл).

Проверете дали наемът, броят на стаите и размерът на жилището отговарят на офертата.

Затварят ли се вратите и прозорците?

Има ли някъде мухъл (влажни участъци)?
Електрическите кабели в ред ли са?

Работят ли крановете?

Вземете със себе си човек, който говори немски език.



Молба за поемане на разходите

В LAF:

- Подаване на заявление с лична оферта: До отдела за наеми на адрес Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin или по електронна поща.
- След това само подпишете договора за наем.
- С потвърждение и покана за среща + договор за наем до екипа по обезщетенията за инструкции за наема и депозита.

В бюрото по труда:

- Постигане на абсорбиране на разходите с лична оферта
- Подписване на договора за наем с прехвърляне на разходите
- Заявете разходите за настаняване с договора за наем (приложение KdU) и подайте молба за поемане на депозита.

За първоначалното оборудване с мебели, хладилник и пералня трябва да подадете отделно заявление.



ЧЕКЛИСТ ПОЕМАНЕ НА РАЗХОДИ

КАКВИ ДОКУМЕНТИ ВИ ТРЯБВАТ, ЗА ДА БЪДАТ ПОКРИТИ РАЗХОДИТЕ ОТ ВЛАСТИТЕ?



- ☐ **Лична оферта:** В нея е включена цялата необходима информация за апартамента
 - Адрес на жилището
 - Начало на наемането
 - Размер на апартамента (стая)
 - Брой стаи
 - Изисква ли се WBS?
 - Нетна студена рента
 - Оперативни разходи (студени спомагателни разходи)
 - Разходи за отопление
 - Депозит
 - Вид отопление и размер на сградата
 - В състояние ли е апартаментът да се използва?
 - Има ли готварска печка и мивка?
 - Обзаведен ли е апартаментът (частично)?

- ☐ **За частни наеми:** Доказателство за собственост (декларация или извлечение от поземления регистър)

- ☐ **Ако наемате жилище под наем:** разрешение за наемане под наем от договора за наем и основния договор за наем за сравнение.
 - "Пропорционален" ли е делът на наема ви?
 - Как се определя срокът на лизинга?
 - Кой е основният наемател?
 - Всички ли са подписали?

Договор за наем и предаване на апартамент - какво трябва да знаете? I

Какво се казва в договора за наем?

- Всички подписали с имена
- Размер на наема и депозита
- Всички наети помещения (кухня, баня, ...)
- Начало на наемането и, ако е приложимо, срок
- Протокол с недостатъци, показания на измервателни уреди, ...
- Правила на къщата
- Лични споразумения между наемател и наемател.

Особено внимание следва да се обърне на

- Срок в договора за наем?
- Съдържа ли договорът за наем диференциран наем или увеличение на наема?
- Предварително изясняване на мерките за модернизация

Не плащайте пари без касова бележка и без разчитане!

Напишете всичко в писмен вид!

Не подписвайте договори, които не разбирате.



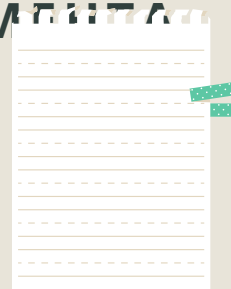
Договор за наем и предаване на апартамент - какво трябва да знаете? II

Предаване на апартамент

- Оглед на апартамент с наемателя и с вас (с придружител, ако е необходимо).
- Текущото състояние на апартамент се записва в протокол.
- Двете страни подписват протокола
- При напускане на жилището протоколът ще бъде използван, за да се реши дали ще получите обратно депозита си, или ще трябва да платите за нови щети.
- В протокола се записва кои повреди или дефекти все още трябва да бъдат отстранени от наемателя.
- Вземете със себе си човек, който може да комуникира с наемателя (например, попитайте ръководствата за интеграция: integration@offensiv91.de).
- Сдруженията на наемателите ще ви помогнат в случай на несигурност и ще ви подкрепят.

CHECKLIST ПРЕДАВАНЕ НА АПАРТАМЕНТА

НА КАКВО ТРЯБВА ДА ОБЪРНЕТЕ ВНИМАНИЕ?
КАКВИ ВЪПРОСИ ТРЯБВА ДА ЗАДАДЕТЕ?



- ☐ **Признаци на износване:** Нуждае ли се апартаментът от ремонт? Има ли все още неизвършени козметични ремонти? Работят ли отоплителните и електрическите уреди? Повреди или дефекти са например петна по килимите, счупени плочки, повредени PVC или дървени подове. Затварят ли се всички прозорци? В какво състояние са умивалниците, тоалетните, душът, ваната...? Има ли следи от мухъл или повреда от вода? Празна ли е мазето и почистен ли е апартаментът / неутрално боядисан ли е?

- ☐ **Какво е записано в протокола?**
 - Дата, име и адрес на наемателя(ите) и наемателя(ите)
 - Адрес на жилището
 - Всички щети, дефекти и свързани споразумения
 - Записване на номерата и показанията на измервателните уреди (водомери, радиатори и електричество)
 - Бележка за предадените ключове (входна врата, апартамент, пощенска кутия)
 - Обещания за бъдещи планове
 - Подпис на двете страни

- ☐ **Съвети:** Проверявайте всичко и настоявайте за копие. Обърнете внимание на условията на осветяване при проверката на апартамента. Проверете всичко внимателно и отделете необходимото време. Вземете със себе си свидетел.

Какви са следващите стъпки?

Първоначално обзавеждане на апартамента

- Пари за първото обзавеждане на апартамента от LAF, Службата за социално подпомагане и Бюрото по труда.
- Трябва да подадете допълнително заявление
- Избройте необходимите мебели.

Евтини мебели

- обяви в ebay
- Социални магазини и бълхи пазари
- Групи във Facebook като "Освободи вещите си в Берлин", "Дари мебели за бежанци".

Подписване на договори

- Електричество, интернет, газ за готвене
- Застраховки като застраховка на домакинството или застраховка за отговорност
- Вие сами плащате за тези договори.

Регистрирайте се в Службата за регистрация на гражданите и информирайте BAMF, LEA, банката, здравната каса и т.н. за адреса си.

Регистрация на ново училище



РЕЧНИК (ОБЯСНЕНИЯ НА ДУМИ)

- **Befristung:** Трябва да бъде обоснован в договора за наем. Повече информация.
- **Kaution:** Гаранция за срока на наема за случаи на щети и просрочени плащания на наема. Максимум три пъти нетния студен наем.
- **Nettokaltmiete:** Наем без оперативните разходи, за квадратен метър площ под наем.
- **Bruttowarmmiete:** Общ наем, включващ студените експлоатационни разходи и разходите за отопление.
- **Nebenkosten:** студени = оперативни разходи // топли = разходи за отопление
- **Makler*in-Provision:** друго лице посредничи за наемателя на жилището. Прилага се принципът "купувач". Обикновено трябва да се плати от наемателя. Пазете се от измами!!!
- **Abstandszahlungen:** За мебели или обзавеждане, взети от предишния наемател.
- **Wohnberechtigungsschein (WBS):** социално жилище с нисък наем, предназначено за хора с ниски доходи или получаващи трансферни плащания (Jobcenter, LAF, Sozialamt). "Със специални жилищни нужди", например в случай на бездомност и вече една година пребиваване в Берлин или други случаи на затруднения.

ТЕКУЩИ ГРАНИЦИ НА АДЕКВАТНОСТ ЗА БЮРАТА ПО ТРУДА, ЛАФ И СЛУЖБИТЕ ЗА СОЦИАЛНО ПОДПОМАГАНЕ (ОТ 01/2022 Г.)

AV Wohnen - Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II und §§ 35 und 36 SGB XII
Stand: 14. Dezember 2021

Größe Bedarfs-Gemeinschaft	Richtwert Bruttokalt in Euro	Bruttokalt + 10% in Euro	Bruttokalt + 20% in Euro	Bruttokalt + 30% in Euro	Bruttokalt + 40% in Euro	Gebäude- Fläche in m²	Grenzwert Heizkosten Erdöl in Euro	Grenzwert Heizkosten Erdgas in Euro	Grenzwert Heizkosten Fernwärme in Euro	Abschlag bei dezentraler Warmwasser- versorgung
1 Person	426,00	468,60	511,20	553,80	596,40	100-250	75,50	71,00	94,00	-7,00
						251-500	73,50	66,00	87,50	
						501-1000	71,50	61,50	82,00	
						>1000	69,50	58,50	78,50	
2 Personen	515,45	567,00	618,54	670,09	721,63	100-250	98,15	92,30	122,20	-9,00
						251-500	95,15	85,80	113,75	
						501-1000	92,95	79,95	106,60	
						>1000	90,35	76,05	102,05	
3 Personen	634,40	697,84	761,28	824,72	888,16	100-250	120,80	113,60	150,40	-11,00
						251-500	117,60	105,60	140,00	
						501-1000	114,40	98,40	131,20	
						>1000	111,20	93,60	125,60	
4 Personen	713,70	785,07	856,44	927,81	999,18	100-250	135,90	127,80	169,20	-12,00
						251-500	132,30	118,80	157,50	
						501-1000	128,70	110,70	147,60	
						>1000	125,10	105,30	141,30	
5 Personen	857,82	943,60	1029,38	1115,17	1200,95	100-250	154,02	144,84	191,76	-14,00
						251-500	149,94	134,64	178,50	
						501-1000	145,86	125,46	167,28	
						>1000	141,78	119,34	160,14	
jede weitere Person	100,92	111,01	121,10	131,20	141,29	100-250	18,12	17,04	22,56	-2,00
						251-500	17,64	15,84	21,00	
						501-1000	17,16	14,76	19,68	
						>1000	16,68	14,04	18,84	

Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen

Zuschlag +10% für Härtefälle (Alleinerziehende, Schwangere, Kranke, Behinderte, Ende der Jugendhilfe,...)

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)

Diese Zuschläge zum Richtwert der Bruttokaltmiete können je nach persönlicher Situation addiert werden.

Klimabonus und Zuschläge müssen im Einzelfall beantragt werden. Heizkosten Wärmepumpen sind extra geregelt.

Quelle: SenIAS zusammengestellt von XENION, Wohnraum für Geflüchtete

IMPRESSUM

Copyright 2021 InteraXion

InteraXion, Willkommensbüro und Wohnraumberatung für Menschen mit Migrations- und Fluchterfahrung in Treptow-Köpenick ist ein Projekt des offensiv'91 e.V. Es wird gefördert über Mittel des Bezirksamts Treptow-Köpenick. www.offensiv91.de. Die Tabelle der Angemessenheitsgrenzen wurde zur Verfügung gestellt von Xenion e.V.