

Ghid

SFATURI UTILE PENTRU A GĂSI UN APARTAMENT ÎN BERLIN ÎN 11 PAȘI

Cuprins

- Apartament separat sau locuit la comun?
- Unde poți găsi un apartament?
- Cât de mare trebuie să fie apartamentul? Cât ar trebui să coste?
- Lista de verificare a documentelor de aplicare
- Ce trebuie să luați în considerare atunci când vizionați un apartament?
- Cerere de preluare a costurilor
- Lista de verificare pentru preluarea costurilor
- Contractul de închiriere și predarea apartamentului
- Lista de verificare pentru predarea apartamentului
- Care sunt următorii pași?
- Glosar (Explicația cuvintelor)

Apartament separat sau la comun?

În propriul apartament aveți:

- un contract principal de închiriere, intimitate și libertate pentru a vă dota casa

Într-un apartament comun

- adesea un contract de subînchiriere,
- uneori pentru o perioadă limitată de timp camera ta proprie
- companie din partea colegilor de apartament - mai ales tinerii care locuiesc în apartamente în comun
- chirii ieftine - chiar și în centrul orașului
- sarcini casnice în comun (de exemplu, curățenia) și achizițiile (de exemplu, aparate electrocasnice)
- activități comune

Proiectul "Zusammenleben Willkommen" vă ajută să găsiți un apartament în comun.



Unde puteți găsi un apartament separat unul la comun? I

Puteți găsi multe apartamente și apartamente de închiriat online pe platformele:

- 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

Comaniile de închiriere postează, de asemenea, apartamentele libere pe site-urile lor, la fel ca și proiectele de noi construcții:

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



Unde puteți găsi un apartament separat sau un apartament la comun? II

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

și multe altele!

Există, de asemenea, cooperative de locuințe. Acestea sunt în special chirii sociale. Puteți găsi o prezentare generală online aici:

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

Închirierile private pot fi găsite pe ebay Kleinanzeigen. Apartamentele la comun publică adesea ofertele în grupurile de pe Facebook



Cât de mare trebuie să fie apartamentul? Cât ar trebui să coste? I

Cât de mare ar trebui să fie apartamentul?

Pentru o persoană ar trebui să calculați cu o cameră și 12 mp, pentru copii sub 6 ani cu 10 mp. Cuplurile sau frații și surorile pot, bineînțeles, să împartă o cameră (limitele legale sunt mai mici).

Cât poate costa chiria?

Câștigați singuri bani și nu primiți niciun ban de la stat? Chiria totală trebuie să reprezinte o treime din venitul dumneavoastră net.

Veți găsi un tabel la sfârșitul ghidului. Regulamentul AV Wohnen (Regulamentul privind locuințele AV) precizează nivelul adecvat al chiriei pentru Centrul de ocupare a forței de muncă, LAF și Biroul de asistență socială.

Atenție! Dacă sunteți fără adăpost sau veți fi în curând fără adăpost, veți primi un procent suplimentar de 20%. Dacă aveți un caz de dificultate (de exemplu, părinți singuri, persoane în vârstă, persoane cu dizabilități sau boli cronice și altele), primiți încă 10%, la fel ca în cazul apartamentelor WBS.

Puteți aduna procentele.



Cât de mare trebuie să fie apartamentul? Cât ar trebui să coste? II

LAF, Biroul de Asistență Socială și Centrul pentru Ocuparea Forței de Muncă verifică chiria:

Chiria (de bază) și costurile administrative (care includ, de exemplu, întreținerea grădinii, eliminarea deșeurilor etc.), inclusiv un supliment de 20% pentru persoanele fără adăpost:

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

2. costurile de încălzire (a se vedea tabelul)

Ambele, împreună, rezultă chiria caldă brută.

ATENȚIE: Chiria brută de bază și costurile de încălzire trebuie să fie adecvate în mod individual și vor fi verificate în fiecare caz (nu chiria brută la cald).



Cât de mare trebuie să fie apartamentul? Cât ar trebui să coste? III

Garanția:

LAF, Sozialamt și Jobcenter pot prelua garanția sub forma unui împrumut.

Dacă vă mutați din sector, Centrul de ocupare a forței de muncă responsabil va prelua acest program. Nu poate fi mai mare decât de trei ori chiria netă la rece.

Durata contractului de închiriere:

De regulă, contractele de închiriere sunt încheiate pe o perioadă nedeterminată. Cu toate acestea, există doar câteva excepții, de exemplu, contractele de subînchiriere pot fi încheiate pentru o perioadă limitată. Recomandăm o durată de cel puțin șase luni, mai bine de cel puțin doi ani.

Puteti găsi mai multe informații despre preluarea unei chirii aici.



LISTA DE VERIFICARE A DOCUMENTELOR DE APLICARE

TIPĂRIT CA O COPIE SAU ÎN FORMAT PDF PENTRU TOATE DOCUMENTELE ATUNCI CÂND SUNT TRIMISE ÎN FORMAT ELECTRONIC



- ☐ **Scrisoare de intenție:** Oportunitatea de a vă prezenta (pe d-voastră și familia) și a expune situația dumneavoastră agenției de închiriere/ companiei imobiliare.
- ☐ **Formularul pentru potențiali chiriași:** Formularul de la compania imobiliară - aici se solicită date cu caracter personal (de obicei, în timpul vizionării sau ulterior, prin intermediul unui link (de exemplu, prin e-mail)).
- ☐ **Cartea de identitate sau pașaportul** tuturor membrilor gospodăriei și permisul de ședere (ambele pagini)
- ☐ **Certificat de lipsă a datoriilor la chirie:** Certificat care să ateste că nu aveți datorii la chirie. Îl puteți obține de la actualul proprietar / în locuința dumneavoastră.
- ☐ **SCHUFA:** Declarație privind "solvabilitatea" dumneavoastră (dacă sunteți în măsură să vă plătiți facturile și dacă puteți face acest lucru în mod credibil în viitor). Îl puteți obține de la Postbank, Volksbank sau de pe internet.
- ☐ **Dovada salariului pe ultimele trei luni** sau notificarea actuală a ajutorului social de la centrul de ocupare a forței de muncă, de la biroul de asistență socială sau de la Oficiul de Stat pentru Refugiați (LAF), dacă este cazul permisiunea de a închiria un apartament de la LAF.
- ☐ Dacă studiați sau urmați un curs de formare:
Certificat de înscriere sau contract de formare
- ☐ **Wohnberechtigungsschein (WBS):** Cuponul pentru locuințe sociale cu chirie redusă, eventual "cu nevoi speciale de locuință".

Ce trebuie să luați în considerare atunci când vizitați un apartament?

Cel mai bine este să adunați documentele din "Lista de verificare a documentelor pentru cererea de înscriere" într-un dosar și să le aduceți cu dumneavoastră (copie).

Cereți agenției de închiriere să vă facă o ofertă.

Adesea trebuie să completați un formular de cerere.

Întrebați cum să obțineți formularul (personal sau prin e-mail).

Verificați dacă chiria, numărul de camere și dimensiunea apartamentului sunt cele din ofertă.

Se închid ușile și ferestrele?

Vedeți mușgai pe undeva (pete de umezeală)?
Cablurile electrice sunt în regulă?

Funcționează robinetele?

Luați cu dumneavoastră pe cineva care vorbește germană.



Cerere de preluare a cheltuielilor de judecată

La LAF:

- Depunerea unei cereri cu o ofertă personală: La departamentul de închirieri la adresa Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin sau prin e-mail.
- Apoi, semnați doar contractul de închiriere
- Cu confirmare și invitație la întâlnire + contract de închiriere către echipa de beneficii pentru instructaj pentru chirie și depozit.

La centrul de ocupare a forței de muncă:

- Obțineți absorbția costurilor cu o ofertă personală
- Semnați contractul de închiriere cu transferul costurilor
- Solicitați costurile de cazare prin contractul de închiriere (anexa KdU) și solicitați preluarea depozitului.

Pentru echipamentul inițial pentru mobilier, frigider și mașină de spălat, trebuie să depuneți o cerere separată.



LISTA DE VERIFICARE PRELUAREA COSTURILOR



DE CE DOCUMENTE AVEȚI NEVOIE PENTRU A OBTINE
ACOPERIREA COSTURILOR DE CĂTRE AUTORITĂȚI?

☐ **Oferta personală:** Toate informațiile relevante despre apartament sunt incluse în ea

- Adresa apartamentului
- Data de începere a contractului de închiriere
- Dimensiunea apartamentului (cameră)
- Număr de camere
- Este necesar un WBS?
- Chirie netă "la rece"
- Costuri administrative (costuri auxiliare, "la rece")
- Costuri de încălzire
- Garanția
- Tipul de încălzire și dimensiunea clădirii
- Este apartamentul în stare utilizabilă?
- Există un aragaz și o chiuvetă?
- Apartamentul este (parțial) mobilat?

☐ **Pentru închirieri private:** Dovada dreptului de proprietate (declarație sau extras de carte funciară)

☐ **În cazul subînchirierii:** permisiunea de subînchiriere din contractul de închiriere și contractul principal de închiriere pentru comparație.

- Este chiria dvs. "proporțională" ?
- Cum se stabilește durata contractului de subînchiriere?
- Cine este chiriașul principal?
- A semnat toată lumea?

Contractul de închiriere și predarea apartamentului - ce trebuie să știți? I

Ce prevede contractul de închiriere?

- Toți semnarii cu nume și prenume
- Valoarea chiriei și a garanției
- Toate camerele închiriate (bucătărie, baie, ...)
- Data de începere a contractului de închiriere și, dacă este cazul, termenul limită
- Protocol cu deficiențe, citirea contoarelor, ...
- Regulile casei
- Acorduri personale între chiriaș și proprietar.

Ar trebui să se acorde o atenție deosebită

- Limita de timp în contractul de închiriere?
- Conține contractul de închiriere o chirie progresivă sau creșteri ale chiriei?
- Clarificarea prealabilă a măsurilor de modernizare

Nu plățiți niciun ban fără chitanță și fără a citi ce s-a completat!

Puneți totul în scris!

Nu semnați contracte pe care nu le înțelegeți.



Contractul de închiriere și predarea apartamentului - ce trebuie să știți? II

Predarea apartamentului

- Inspectarea apartamentului împreună cu proprietarul și cu dumneavoastră (dacă este necesar, însoțiți).
- Starea actuală a apartamentului este înregistrată într-un protocol.
- Ambele părți semnează procesul-verbal
- Când vă mutați, procesul verbal va fi folosit pentru a decide dacă vă veți primi înapoi garanția sau dacă va trebui să plătiți pentru noi daune.
- În protocol se consemnează ce daune sau defecte mai trebuie reparate de către chiriaș.
- Luați cu dumneavoastră o persoană care poate comunica cu chiriașul (de exemplu, întrebați ghizii de integrare: integration@offensiv91.de).
- Asociațiile de locatari vă vor ajuta în cazul în care există incertitudini și vă vor sprijini.

LISTA DE VERIFICARE

PREDAREA APARTAMENTULUI

LA CE AR TREBUI SĂ FIȚI ATENȚI?
CE ÎNTREBĂRI AR TREBUI SĂ PUNEȚI?



- ☐ **Semne de uzură:** Apartamentul are nevoie de renovare? Mai sunt încă reparații restante? Funcționează încălzirea și aparatele electrice? Deteriorări sau defecte: sunt, de exemplu, pete pe covoare, gresie spartă, PVC sau pardoseli din lemn deteriorate. Se închid toate ferestrele? În ce stare sunt lavoarele, toaletele, dușurile, cada de baie, ...? Există semne de mucegai sau de deteriorare din cauza apei? Este pivnița goală și apartamentul măturat curat / vopsit neutru?

- ☐ **Ce se scrie în procesul-verbal?**
 - Data, numele și adresa chiriașului (chiriașilor) și a proprietarului (chiriașilor)
 - Adresa apartamentului
 - Toate daunele, defectele și acordurile aferente
 - Notați numerele și citirile contoarelor (contoare de apă, radiatoare și electricitate)
 - Notă privind predarea cheilor (ușa din față, apartament, cutia poștală)
 - Promisiuni de planuri de viitor
 - Semnătura ambelor părți

- ☐ **Sfaturi:** Verificați totul și insistați să obțineți o copie. Acordați atenție condițiilor de iluminare atunci când inspectați apartamentul. Verificați totul cu atenție și nu vă grăbiți. Luați o persoană cu dumneavoastră ca martor.

Care sunt următorii pași?

Mobilarea inițială a apartamentului

- Bani pentru prima mobilare a apartamentului din partea LAF, a Biroului de Asistență Socială și a Centrului pentru Ocuparea Forței de Muncă.
- Trebuie să depuneți o cerere suplimentară
- Faceți o listă cu mobilierul de care aveți nevoie.

Mobilier ieftin

- anunțuri pe ebay
- Magazine sociale și piețe de vechituri
- Grupuri de Facebook precum "Free your stuff Berlin", "Donate furniture for refugees".

Semnează contracte

- Electricitate, internet, gaz pentru gătit
- Asigurări precum asigurarea de locuință sau de răspundere civilă
- Plătiți dumneavoastră aceste contracte

Înscrieți-vă la Biroul de Evidență a Populației de la primărie și informați BAMF, LEA, banca, asigurarea de sănătate etc. cu privire la adresa dumneavoastră.

Înscrierea la o nouă școală



GLOSAR (EXPLICAȚII DE CUVINTE)

- **Befristung:** Limitarea în timp trebuie să fie justificat în contractul de închiriere. Mai multe informații.
- **Kaution:** Garanție pentru închirierea locuinței în caz de daune și restanțe la plata chiriei. Maxim de trei ori chiria netă "la rece".
- **Nettokaltmiete:** Chirie fără costurile de administrare, pe metru pătrat de spațiu de închiriat.
- **Bruttowarmmiete:** Chiria totală, inclusiv costurile de funcționare la rece și costurile de încălzire.
- **Nebenkosten:** rece = costuri de administrare // cald = costuri de încălzire
- **Makler*in-Provision:** O altă persoană, un agent imobiliar, intermediază apartamentul pentru chiriaș. Se aplică "principiul cumpărătorului". De obicei, trebuie să fie plătită de către chiriaș. Feriți-vă de fraudă!!!
- **Abstandszahlungen:** Pentru mobilierul sau obiectele de mobilier preluate de la chiriașul anterior.
- **Wohnberechtigungsschein (WBS):** Locuințe sociale cu chirie redusă, rezervate persoanelor cu venituri mici sau care primesc plăți "de transfer" adică sociale (Jobcenter, LAF, Sozialamt). "Cu nevoi speciale de locuință", de exemplu, în cazul în care nu au adăpost și locuiesc deja de un an în Berlin sau în alte cazuri de dificultate.

LIMITELE ACTUALE DE ADECVARE PENTRU JOBCENTER, LAF ȘI CENTRUL DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ (SOZIALAMT) (ÎNCEPÂND CU 01/2022)

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.