

Smernica

KORISNI SAVETI I INFORMACIJE ZA
PRONALAŽENJE SMEŠTAJA U BERLINU
U 11 KORAKA

Sadržaj

- Stan ili zajednički stan?
- Gde možete naći stan?
- Koliko stan mora da bude veliki?
Šta to može koštati?
- Kontrolna lista za dokumentaciju
za prijavu
- Šta morate uzeti u obzir prilikom
razgledanja stana?
- Zahtev za refundaciju troškova
- Kontrolna lista za preuzimanje
troškova
- Ugovor o iznajmljivanju i
primopredaji stana
- Kontrolna lista za primopredaju
stana
- Koji su sledeći koraci?
- Rečnik (objašnjenja reči)

Stan ili zajednički stan?

U svom stanu imate

- glavni ugovor o iznajmljivanju
- puno privatnosti i vaše slobode za
- dizajniranje vaše kuće

U zajedničkom stanu koji imate

- često ugovor o podzakup, ponekad vremenski ograničeni
- sopstvenu sobu
- druženje preko cimera – posebno mladi žive u zajedničkim stanovima
- jeftin zakup - takođe u centru grada
- zajednički rad (npr. čišćenje) i kupovine (npr. opreme)
- zajedničke aktivnosti

Projekat "Život zajedno dobrodošli" pomoći će vam kada tražite stan.



Gde možete pronaći stan ili zajednički stan? I

Mnogo stanova i zajedničkih stanova možete pronaći na mreži na platformama:

- 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

Kompanije za iznajmljivanje takođe postavljaju prazne stanove na svoje veb stranice, kao i nove građevinske projekte:

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



Gde možete pronaći stan ili zajednički stan? II

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

i još mnogo toga!

Postoje i stambene zadruge. To su posebno socijalna iznajmljivanja. Pregled možete pronaći na mreži ovde:

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

Privatna iznajmljivanja možete pronaći uglavnom na eBay oglasima. Zajednički stanovi često dele svoje ponude u Fejsbuk grupama.



Koliko stan mora da bude veliki? Šta to može koštati? I

Koliko veliki stan treba da bude?

Računajte sa jednom sobom i 12 kvadrata po osobi, za decu do 6 godina sa 10 kvadrata. Parovi i braća i sestre mogu naravno da dele sobu (zakonska ograničenja su niža).

Koliko može koštati iznajmljivanje?

Zarađujete li sami, a od države ne primате novac? Ukupna najamnina mora biti jedna trećina vašeg neto prihoda.

Na kraju vodiča ćete naći tabelu. AV Wohnen navodi prikladnost zakupnine za centar za zapošljavanje (Jobcenter), LAF i kancelariju za socijalnu zaštitu (Sozialamt).

Oprez! Ako ste beskućnik ili ćete uskoro postati beskućnici, dobićete dodatnih 20%. U slučaju poteškoća (npr. samohrani roditelji, starije osobe, osobe sa invaliditetom ili hroničnim bolestima i još neke) iznosi još 10%, kao i za WBS stanove.

Možete sabirati procenete.



Koliko stan mora da bude veliki? Šta to može koštati? II

LAF, kancelarija za socijalni rad i centar za zapošljavanje proveravaju prilikom iznajmljivanja:

1. Bruto zakupnina bez grejanja – neto zakupnina bez grejanja (osnovna najamnina) i operativni troškovi bez grejanja (ovo uključuje, na primer, održavanje bašte, odlaganje otpada itd.), uključujući 20% doplatu za beskućništvo:

2.

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

2. Troškovi grejanja (vidi tabelu)

I jedno i drugo zajedno rezultiraju u bruto zakupninu uključujući grejanje.

OPREZ! Bruto zakupnina i troškovi grejanja moraju biti individualno odgovarajući i proveravaju se u svakom slučaju (ne bruto kirija uključujući grejanje).
geprüft (nicht die Bruttowarmmiete).



Koliko stan mora da bude veliki? Šta to može koštati? III

Depozit:

- LAF, kancelarija za socijalni rad i centar za zapošljavanje mogu preuzeti depozit u obliku kredita.
- Ako promenite okrug, prijemni centar za zapošljavanje preuzima depozit.
- Ne sme biti više od tri puta veće od neto kirija bez grejanja.

Trajanje ugovora o zakupu:

- Zakupi su po pravilu na neodređeno vreme. Postoji samo nekoliko izuzetaka, na primer, ugovori o podzakupu mogu biti ograničeni. Preporučujemo trajanje od najmanje šest meseci, još bolje najmanje 2 godine.

Više informacija o iznajmljivanju možete pronaći ovde.



KONTROLNA LISTA PRIJAVNIH DOKUMENATA

ODŠTAMPANO KAO KOPIJA ILI U PDF-U ZA SVE DOKUMENTE POSLATE ELEKTRONSKIM PUTEM



- ☐ **Propratno pismo:** Mogućnost da predstavite sebe (i porodicu) i svoju situaciju kompaniji za iznajmljivanje
- ☐ **Obrazac za zainteresovane strane:** Obrazac od kompanije za iznajmljivanje - lični podaci se traže ovde (obično tokom pregleda ili naknadno putem linka (npr. e-mailom))
- ☐ **Lična karta** ili pasoš svih članova domaćinstva i **boravišna dozvola** (obe strane)
- ☐ **Potvrda o oslobađanju od duga za iznajmljivanje:** Potvrda da nemate dugovanja za zakupninu. Možete ga dobiti od trenutnog stanodavca / u svom smeštaju
- ☐ **SCHUFA:** Izjava o vašoj „kreditnoj sposobnosti“ (da li ste u mogućnosti da plaćate svoje račune i da li to možete verodostojno da činite u budućnosti). Možete ih nabaviti kod Postbanke, Volksbanke ili na internetu.
- ☐ **Platne listiće za poslednja tri meseca** ili aktuelno **obaveštenje o beneficijama** od centra za zapošljavanje, službe za socijalni rad ili Državnog zavoda za izbeglice (LAF), ako je potrebno dozvolu za iznajmljivanje stana od LAF-a
- ☐ **Ako studirate ili radite pripravnički staž:** uverenje o upisu ili ugovor o stručnom obrazovanju
- ☐ **Potvrda o stambenom pravu (Wohnberechtigungsschein - WBS):** Za socijalno stanovanje po niskoj kiriji, po potrebi moguće "sa posebnim stambenim potrebama"

Šta morate uzeti u obzir prilikom pregleda stana?

Najbolje je da dokumente iz „kontrolne liste za prijavnu dokumentaciju“ sastavite u fasciklu i ponesete sa sobom (kopiju).

Neka vam kompanija za iznajmljivanje napravi ponudu

Često morate da popunite formular za zainteresovane strane.

Pitajte kako da dobijete obrazac (lično ili putem e-pošte).

Proverite da li su cena zakupa, broj soba i veličina stana kao u ponudi.

Da li se vrata i prozori zatvaraju?

Da li vidite buđ (vlažne mrlje) bilo gde? Da li su električne instalacije u redu?

Da li slavine rade?

Povedite sa sobom nekoga ko govori nemački.



Zahtev za nadoknadu

Kod LAF-a:

- Podnošenje prijave sa ličnom ponudom: Kod odseka za iznajmljivanje u Darwinstr. 14-18, 10589 Berlin ili putem e-pošte
- Tek tada potpišite ugovor o iznajmljivanju
- Sa potvrdom i pozivom na termin + ugovor o iznajmljivanju izvođačkom timu radi instrukcija zakupnine i depozita

Kod centra za zapošljavanje:

- Dobijte pokriće troškova ličnom ponudom
- Potpišite ugovor o iznajmljivanju kada dobijete pokriće troškova
- Podnesite zahtev za troškove smeštaja uz ugovor o najmu (prilog KdU) i podnesite zahtev za uplatu depozita.

Za početnu opremu za nameštaj, frižider i veš mašinu potrebno je podneti dodatnu prijavu.

KONTROLNA LISTA PREUZIMANJA TROŠKOVA

KOJI DOKUMENTI SU VAM POTREBNI ZA PREUZIMANJE
TROŠKOVA KOD SLUŽBE?



- ☐ **Lična ponuda:** Uključene su sve relevantne informacije o stanu
 - Adresa stana
 - Početak iznajmljivanja
 - Veličina stana (sobe)
 - Broj soba
 - Da li je potreban WBS?
 - Neto kirija bez grejanja
 - Operativni troškovi (pomoćni troškovi bez grejanja)
 - Troškovi grejanja
 - Depozit
 - Vrsta grejanja i veličina zgrade
 - Da li je stan u upotrebnom stanju?
 - Da li postoji šporet i sudoper?
 - Da li je stan (delimično) namešten?

- ☐ **U slučaju privatnog iznajmljivanja:** Dokaz o vlasništvu (izjava ili izvod iz zemljišne knjige)

- ☐ **U slučaju podzakupa:** Dozvola za podzakup od kompanije iznajmljivanja i gravni ugovor o iznajmljivanju radi poređenja
 - Da li je vaša zakupnina "razumna" srazmerno?
 - Kako se određuje period zakupa?
 - Ko je glavni zakupac?
 - Da li su svi potpisali?

Ugovor o iznajmljivanju i primopredaja stana - šta treba da znate? I

Šta kaže ugovor o iznajmljivanju?

- Svi potpisnici ugovora po imenu
- Iznos zakupnine i depozit
- Sve iznajmljene sobe (kuhinja, kupatilo,...)
- Početak zakupa i, ako je primenljivo, vremensko ograničenje
- Protokol sa defektima, očitavanjem brojila, ...
- Kućni red
- Lični ugovori između zakupca i zakupaca
- Posebno treba napomenuti:
- Vremensko ograničenje u ugovoru o iznajmljivanju?
- Uključena stupnjevana stanarina ili povećanja stanarine?
- Unapred razjasniti mere modernizacije

Ne plaćajte novac bez računa i protuusluga!

Neka sve bude napisano!

Ne potpisujte nikakve ugovore koje ne razumete.



Ugovor o iznajmljivanju i primopredaja stana - šta treba da znate? II

Predaja stana

- Pregled stana sa zakupcem i vama (eventualno u pratnji)
- Trenutno stanje stana se evidentira u protokolu
- Obe strane potpisuju protokol
- Prilikom iseljenja, na osnovu protokola će biti doneta odluka da li ćete vratiti depozit za stan ili je nastala nova šteta koju morate platiti.
- Protokol beleži koja oštećenja ili nedostatke od iznajmljivanja tek treba da se otklone
- Povedite nekoga sa sobom ko može da komunicira sa agencijom za iznajmljivanje (molimo pitajte vodiče za integraciju, na primer: integration@offensiv91.de)
- Udruženja stanara će vam pomoći ako niste sigurni i podržaće vas.



KONTROLNA LISTA PRIMOPREDAJA STANA

NA ŠTA TREBA OBRATITI PAŽNJU? KOJA PITANJA TREBA DA POSTAVITE?



- ☐ **Znaci habanja:** Da li je stanu potrebno renoviranje? Da li je ostalo još kozmetičkih popravki? Da li grejanje i električni aparati rade? Oštećenja ili nedostaci su, na primer, mrlje na tepesima, polomljene pločice, oštećeni PVC ili drveni podovi. Da li se svi prozori zatvaraju? U kakvom su stanju lavaboi, toaleti, tuš, kada, ...? Da li postoje znaci oštećenja buđi ili vode? Da li je podrum prazan, a stan pometen / okrećen neutralno?

- ☐ **Šta piše u protokolu?**
 - Datum, ime i adresa zakupca i zakupca(a)
 - Adresa stana
 - Sva oštećenja, nedostaci i povezani ugovori
 - Zabeležite brojeve i očitavanja brojila (vodomeri, radijatori i struja)
 - Napomena o predatim ključevima (ulazna vrata, stan, poštansko sanduče)
 - Obećanja budućih projekata
 - Potpis obe strane

- ☐ **Saveti:** Proverite sve i insistirajte na kopiji. Obratite pažnju na uslove osvetljenja prilikom pregleda stana. Pažljivo proverite sve i odvojite vreme koje vam je potrebno. Uzmite jednu osobu sa sobom kao svedoka.

Koji su sledeći koraci?

Prvo opremanje stana

- Novac za prvo opremanje stana od LAF-a, službe socijalne zaštite i centra za zapošljavanje
- Morate da napravite dodatnu aplikaciju
- Navedite koji nameštaj vam je potreban.

Jeftin nameštaj

eBay oglasi

- Društvene prodavnice i buvljaci
- Fejsbuk grupe kao što su "Free your stuff Berlin", "Möbel spenden für Geflüchtete"

završiti ugovore

- Struja, internet, gas za kuvanje
- Osiguranje kao što je sadržaj domaćinstva ili odgovornost
- Sami plaćate ove ugovore

Registrujte se u Zavodu za registraciju građana i dajte svoju adresu institucijama kao što su BAMF, LEA, banka, zdravstveno osiguranje, ...

Nova registracija škole



REČNIK (OBJAŠNJENJE REČI)

- **Befristung** - vremensko ograničenje: Mora biti obrazloženo u ugovoru o iznajmljivanju. Više informacija.
- **Kaution** - depozit: Garancija za štete i zaostalih obaveza tokom iznajmljivanju. Maksimalno tri puta više od neto kirije bez grejanja.
- **Nettokaltmiete** - neto zakupnina bez grejanja: iznajmljivanje bez operativnih troškova, po kvadratnom metru prostora za iznajmljivanje
- **Bruttowarmmiete** - bruto zakupnina uključujući grejanje: Ukupna zakupnina uključujući operativne troškove na i troškove grejanja
- **Nebenkosten** - dodatni troškovi: hladno = operativni troškovi // toplo = troškovi grejanja
- **Makler*in-Provision** – provizija posrednika: drugo lice posreduje za iznajmljivanje stana. Primenuje se „princip naručioca“. Obično ga mora platiti kompanija za iznajmljivanje. Čuvajte se prevare!!!
- **Abstandszahlungen** - naknade: za nameštaj ili opremu u stanu koji su preuzeti od prethodnih stanara.
- **Wohnberechtigungsschein (WBS)** - potvrda o stambenom pravu: socijalno stanovanje po niskoj kiriji, koje je rezervisano za ljude koji imaju male prihode ili koji primaju transfere (centar za zapošljavanje, LAF, kancelarija za socijalnu zaštitu). „Sa posebnim stambenim potrebama“, na primer, ako ste beskućnici i već ste živeli u Berlinu godinu dana ili u drugim teškim slučajevima

AKTUELLE ANGEMESSENHEITSGRENZEN FÜR JOBCENTER, LAF UND SOZIALAMT (STAND 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 Warmwasserversorgung
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.