

دليل البحث عن شقق للاجئين في برلين



جمعية AG Wohnungssuche التابعة لمنطقة Neukölln

علما أنه يحق لطالبي اللجوء بعد ثلاثة أشهر من تقديم طلب اللجوء اسئجار شقة خاصة بهم، يعيش نسبة كبيرة منهم لمدة أشهر أو حتى سنين في مراكز ايواء اللاجئين. هناك اسباب كثيرة لذلك اهمها عدم توفر شقق مناسبة ماديا وحاجز اللغة والدوائر البيروقراطية. بالنسبة للكثير من اللاجئين يقع البحث الصعب مسبقا عن شقة عائقا للحصول على حياة استقلالية.

تساعد جمعية **AG Wohnungssuche** اللاجئين للحصول على شقة منذ حزيران 2015. نرافقك أثناء معاينة الشقة ونساعدك في تقديم الوثائق المطلوبة. يساعدك هذا الدليل في معرفة الخطوات المهمة والضرورية لكي تتمكن من إيجاد شقة مناسبة في برلين.

إذا كنت مهتما في مساعدة اللاجئين بالحصول على شقة وتملك من الساعتين إلى الثلاث ساعات من وقتك خلال الأسبوع راسلنا على الإيميل المرفق أدناه، نعمل بشكل فرق من شخصين أو ثلاثة ونجتمع مرة واحدة في الشهر لتبادل الخبرات

wohnungssuche@lists.riseup.net

:معلومات إضافية عن الجمعية وعن البحث عن شقق في برلين

<http://buendnis-neukoelln.de/wohnungssuche>

فهرس

- 1- متى يحق لك استئجار شقة ومن يتحمل تكلفة الأجار؟
- 2- ماذا احتاج أن اعرف قبل البحث عن شقة؟
- 3- ماهي وثيقة السكن الاجتماعية Wohnberechtigungsschein ولما احتاج لها؟
- 4- أين يمكنني الحصول على استشارة؟
- 5- أين أجد عروض شقق سكنية؟
- 6- ماهي الشقق المشتركة Wohngemeinschaft وكيف أجد شقة مشتركة؟
- 7- ماهي الشروط المطلوبة التي يجب أن تحققها الشقة؟
- 8- كيف اتواصل مع المؤجر؟
- 9- ما هي الأشياء التي يجب أن أنتبه عليها أثناء معاينة الشقة؟
- 10- ما الفرق بين تأمين الأجار Kaution والسمسرة Maklerprovision وتعويض مصاريف الشقة التي قام المستأجر القديم بإنفاقها Ablöseforderungen ؟
- 11- كيف اقدم طلبا بتحمل نفقات الأجار Kostenübernahme؟
- 12- على ماذا يجب علي أن أنتبه عند توقيع العقد؟
- 13- كيف احصل على تعويض تجهيز المنزل Erstaussstattung؟
- 14- أين أستطيع شراء أثاث منزل بأسعار رخيصة أو حتى احصل عليها بالمجان؟
- 15- قم بحزم امتعتك!
- 16- قم بتغيير عنوانك رسميا!
- 17- ماذا يجب علي أن أفعل أيضا بعد الانتقال إلى الشقة الجديدة؟

1 - متى يحق لك استئجار شقة ومن يتحمل تكلفة الأجار؟

يحق لك في برلين ابتداءً من ستة أسابيع من تقديم طلب اللجوء إلى ستة أشهر من تقديم طلب اللجوء استئجار شقة وحتى أن لم يتم معالجة قرار لجوئك خلال هذه الفترة. باستثناء الأشخاص اللذين اتو من بلدان "مستقرة" عندها يتوجب عليك البقاء في مراكز استقبال اللاجئين إلى أن يتم معالجة قرار اللجوء.

تقوم وكالة شؤون اللاجئين Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten LAF بتغطية تكلفة الأجار لحد معين. بمجرد صدور قرار اللجوء يصبح مركز العمل Job Center في المنطقة التي تسكن فيها مسؤول عن تغطية كلفة الأجار.

2 - ماذا احتاج أن اعرف قبل البحث عن شقة؟

قبل أن تبدأ بالبحث عليك أن تملك "نسخة" من جميع الوثائق التي سوف تحتاج إليها لاحقاً. لا تقم ابداً بتقديم وثائق أصلية. يحصل الشخص غالباً على الشقة عندما يعالج طلبه أولاً، بما معناه يقدم الوثائق المطلوبة بأسرع وقت ممكن. بعض شركات الأجار/المؤجرين يقومون باستلام هذه الوثائق مباشرة أثناء معاينة الشقة لذلك يحبذ اصطحاب هذه الوثائق دائماً عند معاينة الشقة.

الوثائق المطلوبة:

- نسخة عن الإقامة Aufenthaltserlaubnis أو قرار السماح بالبقاء على الأراضي الألمانية Aufenthaltsgestattung أثناء معالجة طلب اللجوء في حال عدم الحصول بعد على الإقامة. تحصل على قرار السماح بالبقاء على الأراضي الألمانية Aufenthaltsgestattung أثناء معالجة طلب اللجوء من وزارة الهجرة واللاجئين Bundesamt für Migration und Flüchtlinge وعندما يوافق على طلب اللجوء تحصل على الإقامة والتي تكون عادة مؤقتة.
- نسخة عن ورقة المساعدات الاجتماعية التي تحصل عليها كونك عاطل عن العمل Leistungsbescheid. إلى أن يتم معالجة قرار اللجوء تحصل على مساعدات اجتماعية من قبل وكالة شؤون اللاجئين LAF وتحمل الوثيقة اسم " Bescheid über die Gewährung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz" وعند الموافقة على طلب اللجوء تحصل على المساعدات الاجتماعية من مركز العمل التابع لمنطقتك.
- نسخة عن إبراء ذمة من وجود أجازات غير مدفوعة للمؤجر الحالي Mietschuldenfreiheitsbescheinigung والتي يمكن الحصول عليها إما من المؤجر/شركة الأجار الحالية أو يمكنك أن تسأل المساعدة الاجتماعية في مركز اللجوء الذي تقيم فيه بعد.
- نسخة عن إبراء ذمة من وجود ديون مصرفية / شوفا SCHUFA على ألا تكن أقدم من ثلاثة أشهر. تقوم الشوفا بجمع جميع المعلومات التي تتعلق بوجود ديون مصرفية (والتي تحمل أيضاً الاسم القانوني Datenübersicht nach §34 Bundesdatenschutzgesetz) ويطالب معظم المؤجرين/شركات الأجار بهذه المعلومات. طلب الشوفا مجاناً بعدة لغات من هذا الموقع:

https://www.meineschufa.de/index.php?site=11_3_1

لكن تتطلب العملية حتى ست أسابيع لتحصل عليها. في حال أردت أن تحصل عليها فوراً عليك أن تدفع مبلغ 30 يورو لتحصل عليها إما مباشرة من الموقع أو من إحدى فروع Postbank أو Volksbank:

<https://www.meineschufa.de/index.php?site=7>

- نسخة عن قرار السماح باستئجار شقة في حال حصولك على مساعدات من وكالة شؤون اللاجئين LAF وتعتبر الموافقة بالنسبة للمؤجرين/شركات الأجار عن ضمان بأن أجار الشقة سيتم دفعه ضمن الحدود من قبل الوكالة. وتحصل على السماح Die allgemeine Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung من قبل المساعد/المساعدة الاجتماعية المعين عليك من قبل وكالة شؤون اللاجئين ويجب ألا تكون أقدم من ستة أشهر عندما تقوم بتسليم الوكالة عرض الشقة المراد استئجارها.

**يمكنك زيادة فرص الموافقة على طلبك عن طريق كتابة رسالة شخصية تشرح فيها عن عنك (انظر الملحق رقم 1)

3 - ماهي وثيقة السكن الاجتماعية Wohnberechtigungsschein ولما احتاج لها؟

بالإضافة للمستندات المطلوبة أعلاه يمكنك استخراج هذه الوثيقة والتي يرمز لها WBS اختصاراً. تساعد هذه الوثيقة الباحثين عن شقق سكنية بأقصى حاجة ممكنة بالحصول على شقق اجتماعية كالشقق التي تقدمها الجمعيات السكنية الحكومية. كونك تعيش في مراكز استقبال اللاجئين يضمك تلقائياً إلى هذه الفئة ويذكر في هذه الوثيقة أيضاً الضرورة الملحة للحصول على شقة في حائل وجودك في برلين لأكثر من سنة. عدة شقق سكنية مناسبة يتم تأجيرها فقط لحاملين هذه الوثيقة. يمكنك التقديم على هذه الوثيقة فقط في حال كانت إقامتك صالحة لأكثر من 11 شهر. يمكنك الحصول على أوراق الطلب إما في البلديات أو من الموقع التالي:

<https://service.berlin.de/dienstleistung/120671/>

4 - أين يمكنني الحصول على استشارة؟

يمكنك أن تحصل على استشارة من جمعية EJF (Evangelisches Jugend-und Fürsorgewerk) بشرط أن يكون طلب لجوئك قد تمت الموافقة عليه وأن تكون مسجلاً فقط بمركز العمل التابع لمنطقة Mitte. يقدم مركز استشارة EJF للاجئين في برلين مساعدة شاملة فيما يتعلق بالشقق والأجارات بعدة لغات.

تقدم الاستشارة يومياً بين الساعة التاسعة صباحاً والثانية عشرة ظهراً كما ويمكنك الحصول على موعد شخصياً في هذه الأوقات أو تقوم بإرسال رسالة إلى الإيميل التالي:

wohnungen-fuer-fluechtlinge@ejf.de واحرص على أن تذكر اسمك الأول والأخير, تاريخ ميلادك, ولغتك الأم أو اللغة التي تريد أن تحصل على استشارة فيها .
معلومات إضافية تجدها على:

<https://www.ejf.de/einrichtungen/migration-und-fluechtlingshilfe/wohnungen-fuer-fluechtlinge.html>

5 - أين أجد عروض شقق سكنية؟

غالبا على الانترنت. هناك تجد صور ومخطط ومساحة وتكلفة الشقق المراد إيجارها. كما يمكنك تفعيل ميزة الحصول على اشعارات في حال وجود شقق مناسبة لتفضيلاتك على عدة مواقع.
أهم المواقع:

www.immobilienscout24.de

www.immowelt.de

www.wohnungssuche-berlin.net

www.immobilo.de

www.immobilien.de

www.immobilienmarkt.de

www.immonet.de

www.immopool.de

www.wohfinder.de

www.gimmo.de

www.kalaydo.de

www.nestoria.de

****انتبه من الاحتيال! خصوصا على الأنترنت تتعرض لعدة عروض غير جدية وغالبا ما تبدو بشقق رخيصة جدا أو فاخرة جدا فتقوم بالتواصل مع صاحب الشقة فيدعي أنه يقيم في الخارج ولكي يرسل لك المفتاح لتعاين الشقة عليك بدفع مبلغ مالي. لا تدفع أي مبلغ قبل أن توقع عقد الأجار.**

تقوم الجمعيات السكنية الحكومية على مواقعها بعرض شقق للأجار كما يمكنك أن تجد على هذه المواقع عناوين مكاتب خدمة الزبائن. في بعض هذه المراكز يمكن التسجيل على لوائح انتظار.

**انتبه عند التعامل مع الجمعيات السكنية الحكومية يجب أن تناسب الشقة عدد افراد العائلة، مثلا يجب أن تحصل عائلة بخمس اشخاص على شقة لا تقل عن أربع غرف.

www.stadtundland.de

www.howoge.de

www.degewo.de

www.gesobau.de

www.gewobag.de

www.wbm.de

www.deutsche-wohnen.de

www.evmberlin.de

www.hws-berlin.de

www.dim.ag/mieterservice/wohnungsangebote/

www.tag-wohnen.de

www.rec-hausverwaltung.de

www.vegis-immobilien.de

www.mittelpunkt-immobilien.de

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

**العديد من أصحاب الشقق الخاصة يبدون أكثر رغبة بتأجير شقق للاجئين وغالبا تجدهم على هذه المواقع:

www.ebay-kleinanzeigen.de

www.woloho.com

www.salzundbrot.com

www.immobilienscout24.de

6 - ماهي الشقق المشتركة Wohngemeinschaft وكيف أجد شقة مشتركة؟

ويرمز لها WG ويملك فيها المقيمين بالعادة على الكل من غرفته الخاصة لكن يتقاسمون غرف مشتركة كالمطبخ والحمامات. غالبا تربط بين المقيمين علاقة محبة واحترام مثلا الطبخ المشترك وعادة ما تفضل من قبل الشباب العامل والطالب.

تجد عروض شقق مشتركة كثيرة على:

www.wg-gesucht.de

www.wgcompany.de

www.wohngemeinschaft.de

www.studenten-wg.de

www.wg-welt.de

**انتبه أيضا من الاحتيال ولا تدفع اجار غير معقول مقابل غرفة.

عادة يدعوك مقيمو الشقة المشتركة لكي يتعرفو على المقيم المستقبلي معهم.

في حال اردت العيش في شقة مشتركة يتوجب عليك بأسرع وقت ممكن التسجيل في جمعية Flüchtlinge Willkommen. تقوم هذه الجمعية بتأجير غرف ضمن شقق مشتركة للاجئين وتقدمهم على مواقعهم الإلكتروني المتعدد اللغات:

<http://www.fluechtlinge-willkommen.de/>

7 - ماهي الشروط المطلوبة التي يجب أن تحققها الشقة؟

- الأجار البارد Bruttokaltmiete : يجب أن لا يتجاوز الحدود التي وضعت من قبل وكالة شؤون اللاجئين أو مركز العمل. يجب أن يحوي الأجار البارد على جميع التكاليف الجانبية "الباردة" Kalte Nebenkosten كالتخلص من النفايات، نظافة المبنى والحديقة المحيطة
- كلفة التدفئة Heizkosten : ويجب أيضا أن لا تتجاوز الحدود التي وضعت من قبل وكالة شؤون اللاجئين أو مركز العمل. تعتمد تكلفة التدفئة على كل من نوع التدفئة (زيت، غاز، مناطقية) ومساحة الشقة.
- تأمين الأجار Kautio : ويجب أن لا يتجاوز ثلاثة اضعاف تكلفة الأجار البارد.
- مساحة الشقة: المساحة المناسبة لكل شخص أكبر من 6 سنين يجب أن تكون 12 متر مربع ولكل شخص أصغر من 6 سنين 9 متر مربع على الأقل. لعائلة مكونة من شخصين بالغين وطفل صغير يجب أن تكون مساحة الشقة على الأقل 33 متر مربع من ضمنها مساحة المنتفعات. ضمن حالات استثنائية تحصل على الموافقة لاستئجار شقة أصغر من الحد المناسب.

- مدة الأجار: ويجب ألا تكون تقل عن 6 أشهر. في حال كانت مدة العقد أقل من سنتين قد لا تحصل على تعويض تجهيز المنزل Erstaussstattung بشكل كامل مع الأخذ بعين الاعتبار أن هذا التعويض بقيمته الكاملة لا يغطي جميع تكلفة تجهيز الشقة بشكل طبيعي.
- إذا كانت وكالة شؤون اللاجئين مسؤولة عنك فقد ترفض الوكالة عروض شقق لا تحوي على حوض غسيل وفرن.

إذا حققت الشقة الشروط أعلاه تواصل مع صاحب الشقة لتحصل على موعد معاينة.

** يقوم كل من مركز العمل ووكالة شؤون اللاجئين بتغطية تكلفة التدفئة وتسخين المياه لكن تكلفة الكهرباء والانترنت عليك أنت من تقوم بدفعها.

8 - كيف أتواصل مع المؤجر؟

إما عن طريق الهاتف أو الإيميل. قم بالتعريف عن نفسك وعن عائلتك وأظهر اهتمامك بالشقة وطالب بموعد لمعاينة الشقة بأسرع وقت. يطالب بعض المؤجرين/شركات الأجار بالأوراق المذكورة في المقطع رقم 2 اعلاه بالإضافة لاستبيان عن المستأجر Mieter-Fragebogen حتى قبل معاينة الشقة. يحوي الاستبيان على مجموعة من الأسئلة عنك، عن دخلك الشهري، عقد عملك (إن توجد) ومدته. عدم جوابك بمصادقية على أحد الأسئلة قد يكون سببا بفسخ عقد الأجار لاحقا.

** لا تعط أي تأكيد لفظي أو كتابي قبل أن تعين الشقة.

9 - ما هي الأشياء التي يجب أن انتبه عليها أثناء معاينة الشقة؟

احتفظ بنسخة للأوراق المذكورة في المقطع رقم 2 بالإضافة للاستبيان الخاص بالمؤجر الذي أمليته مسبقا دائما معك أثناء معاينة الشقة. لا تعين الشقة بمفردك وإنما خذ معك شخص يتحدث الألمانية وتأكد من صحة المعلومات التي رأيتها في العرض مثلا هل الشقة مرصمة؟ هل تغلق النوافذ والأبواب بأحكام؟ هي هناك أي دلائل عن رطوبة؟ هل يعمل التمديد الكهربائي بشكل كامل؟ هل تعمل الصنابير بشكل كامل؟.....

في حال أعجبتك الشقة اطلب ورقة العرض Mietangebot/Exposé والتي يجب أن تحوي افتراضيا على هذه المعلومات:

- مساحة الشقة بالمتر المربع بالإضافة لعدد ومساحة الغرف
- كلفة الأجار البارد
- التكاليف الجانبية بشكل كامل Nebenkosten والتي تتكون من التكاليف الجانبية الباردة (كالنخلص من النفايات، نظافة المبنى والحديقة المحيطة) وتكاليف التدفئة وتسخين المياه.
- كلفة الأجار الكامل Gesamtmiete
- كلفة تأمين الأجار Kautio
- نوع الطاقة المستعملة للتدفئة: زيت، غاز، شبكة حرارية (تدفئة مناطقية)

- كيفية تسخين المياه: مركزية zentral (جهاز تسخين مركزي أو شبكة حرارية) أو غير مركزية dezentral (في حال يتم تسخين المياه عبر جهاز ضمن الشقة)
- مساحة الجزء من المبنى الذي يتم تدفئته
- تأكيد المؤجر بأن الشقة سيتم ترميمها قبل تسليمها مع وجود حوض غسيل وفرن

في حال لم يحو العرض على التفاصيل أعلاه أو لمجرد التأكد وتوفير الوقت يمكنك استخدام الملحق رقم 3 على انت تعبئ وتوقع من قبل المؤجر/شركة السكن.

****انتبه: لا تدفع أي مبلغ مالي أثناء معاينة الشقة**

10 - ما الفرق بين تأمين الأجار Kaution والسمسرة Maklerprovision وتعويض مصاريف الشقة التي قام المستأجر القديم بإنفاقها Ablöseforderungen ؟

عادة يطالب المؤجر/شركة السكن بتأمين الأجار ويجب ألا يتجاوز ثلاث أضعاف الأجار البارد بدون تكاليف جانبية. وهو بمثابة تأمين في حال لم يتم دفع الأجار أو في حال حصول ضرر للشقة ويمكن للمستأجر دفعه على شكل ثلاث أقساط. يقوم كلا من مركز العمل ووكالة شؤون اللاجئين بدفع هذا التأمين ومن ثم يطالبه منك على شكل أقساط.

غالبا ما تعرض الشقق عن طريق سمسرة ويطالبون بمبلغ مالي مقابل أن تحصل على شقة. تبعا للقانون يدفع فقط المؤجر السمسرة وليس المستأجر ويمنع من السمسار أن يأخذ سمسرة من المستأجر ومن المؤجر أيضا في حال كانت الشقة شقة اجتماعية ويمنع أن يأخذ سمسرة بشكل عام في حال كانت الشقة تعود للسمسار أو في حال كان مسؤولا عنها بشكل من الأشكال.

طلب تعويض مصاريف الشقة من المستأجر الجديد هو اتفاقية بين المستأجر القديم والمستأجر الجديد وتلزم المستأجر الجديد بالمصاريف التي أنفقها المستأجر القديم على الشقة من أثاث أو تعديلات أو ديكور أو خزن مطبخ ويجب ألا تتجاوز تبعا للقانون (vgl. §4a Abs. 2 WoVermG) تكلفة الشراء أو التركيب بحالة جديدة. تعتبر هذه العملية قانونية ويجب أن تدفع في حال أبرمت الاتفاقية فقط عندما يتم توقيع عقد الأجار.

بالمقابل يعتبر تعويض الإخلاء Abstandforderungen تبعا للقانون (vgl. §4a Abs. 1 WoVermG) ممنوعا. وبه يطالب المستأجر القديم أو المؤجر مبلغ مالي مقابل أن تحصل على الشقة.

11 - كيف أقدم طلبا بتحمل نفقات الأجار Kostenübernahme؟

تبعاً للجهة الرسمية التي أنت تابعا لها:

- مركز العمل: خذ عرض الشقة التي حصلت عليه أثناء معاينة الشقة إلى مركز العمل المسؤول عنك وقم بتقديم طلب Kostenübernahme. في حال كان الموجر هو نفسه المستأجر الحالي (Untermiete) يجب أن تملك نسخة عن عقد الأجار الرئيسي بين صاحب الشقة والمستأجر الحالي وموافقة صاحب الشقة على عقد الأجار بينك وبين المستأجر الحالي. عادة تحصل على رد بالموافقة أو عدم الموافقة إما في نفس اليوم أو خلال عدة أيام قليلة.
 - وكالة شؤون اللاجئين: خذ عرض الشقة التي حصلت عليه أثناء معاينة الشقة إلى وكالة شؤون اللاجئين وقم بتقديم طلب Kostenübernahme.
- العنوان: LAF, Darwinstraße 14-18, 10589 Berlin مدخل الزوار يقع في شارع Goslarer Ufer 15. رقم الهاتف: 030 90225 2120
- أوقات الدوام: بين الاثنين والجمعة من الساعة 7:30 إلى الساعة 14:30
- بسبب عدد المعاملات المنجزة المحدودة يوميا (حوالي فقط 40 معاملة خلال اليوم) من المفضل أن تذهب بوقت مبكر جدا (حوالي 6:30 صباحا).
- بالإضافة أنت بحاجة لهذه الأوراق:

- قرار سماح بالبقاء على الأراضي الألمانية صالح Aufenthaltsgestattung لأفراد العائلة الذين يتجاوز أعمارهم ال 18
 - قرار السماح باستئجار شقة (المقطع رقم 2 البند الأخير)
 - معلومات المؤجر (رقم الهاتف والبريد الإلكتروني)
 - عندما يكون المؤجر هو صاحب الملك (غالبا عندما يكون الأجار ليس عن طريق شركة سكنية) فأنت بحاجة لبيان ملك موقع من المؤجر (الملحق رقم 4)
 - عندما يكون المؤجر هو المستأجر الحالي:
 - نسخة عن عقد الأجار الرئيسي بين صاحب الملك/الشركة السكنية والمستأجر الحالي
 - موافقة صاحب الملك/الشركة السكنية على عقد الأجار الذي سوف يتم بينك وبين المستأجر الحالي
- غالبا تحصل على الجواب في حال الموافقة أو عدم الموافقة بشكل فوري وتذكر أن تصطحب معك كافة الأوراق الضرورية وإلا فسوف تضطر إلى أن تسلم الأوراق الناقصة في يوم اخر.

*نصيحة: من الممكن في حالات خاصة في حال خالفت مواصفات الشقة الحدود المسموح بها مثلا شقة أصغر قليلا من الحد المسموح به أو زاد الأجار قليلا عند الحد المسموح به، أن تحصل على موافقة في حال كانت الشقة على صغرها مناسبة بنظرك أو في حال وجود عوائق اخرى تتطلب منك الضرورة القصوى لاستئجار هذه الشقة.

بمجرد استلامك الموافقة على تغطية كلفة الأجار قم بتسليمها إما بشكل مباشر أو عن طريق إرسال إيميل للمؤجر. للأسف ليست الموافقة ضمان حصولك على الشقة وإنما يعود القرار الأخير للمؤجر. تزيد فرصة حصولك على الشقة كلما كنت أسرع بتسليم الاوراق المطلوبة.

12 - على ماذا يجب علي أن انتبه عند توقيع العقد؟

أرسل لك المؤجر عقد الأجار أو قام بالتواصل معك لتوقع العقد؟ إذا مبروك! لكن قبل أن توقع العقد يجب عليك أن تقرأ وتتأكد من كافة بنوده أو استعين بشخص اخر يتكلم الألمانية ليساعدك بذلك. قانونيا لا يعتبر العقد ساريا بدون توقيع. عند توقيعك للعقد أصبح المؤجر ملزما بتسليمك الشقة ضمن الحالة المتفق عليها واصبحت ملزما باستخدام الشقة ضمن الحدود المتفق عليها وبدفع الأجار شهريا. يجب أن يحتوي عقد الأجار على هذه البنود:

- أطراف العقد: المؤجر باسمه وعنوانه الكاملين والمستأجر ومن عائلته الذين أتمو السن القانوني باسمائهم وعناوينهم الكاملة
- وصف الشقة المؤجرة بشكل كامل مثلا: الطابق الأول الباب اليميني ثلاث غرف ومدخل ومطبخ وحمام وقبأء
- مبلغ الأجار المتفق عليه ومبلغ تأمين الأجار
- بداية عقد الأجار ومدته
- الأعمال التي يجب على المؤجر القيام بها لتسليم الشقة بالحالة المتفق عليها (إصلاحات أو ترميمات في حال وجود مشاكل)
- التوقيع الخطي لكل من أطراف العقد

****تأكد بأنه عند تسليم الشقة سيتم كتابة تقرير يصف حالة الشقة وعيوبها بحضور الطرفين ويسمى Wohnungsübergabeprotokoll. في حال عدم قيام المؤجر بهذا البروتوكول عليك مباشرة التواصل معه مباشرة واصفا للعيوب والمشاكل التي تعاني منها الشقة مطالبا كتابيا المؤجر بإصلاح هذه المشاكل.**

كما تأكد من مدة العقد هل هو مؤقت أو دائم، هل من الممكن من أقساط الأجار أن تزيد مع الزمن (ويُدعى Staffelmiete) أو تبقى كما اتفق عليه في العقد، هل هناك تحديثات مرتقبة؟ تحديثات في انظمة التدفئة أو النوافذ تسبب زيادة في الأجار، هل انت ملزم بالأصلاحات الصغيرة والتجميلية للشقة؟.....

انتبه دائما:

- لا تقوم بتوقيع عقود لم تقرأ وتفهم محتواها
- لا تقوم بدفع أي مبلغ مالي غير ملزم به
- لا تقوم بدفع أي مبلغ مالي بدون وصل بالمقابل
- لا تقوم بتوقيع أي عقود اضافية (عقود تأمين أو عقود فرش منزلي.....)

- تأكد من محتوى بروتوكول الشقة: حالة الشقة، العيوب المحتملة، عدد المفاتيح التي سلمت لك، قراءة عداد الكهرباء والماء وتأكد من توقيع المؤجر عليها.

13 - كيف أحصل على تعويض تجهيز المنزل Erstaussstattung؟

ينتمي فرش المنزل والستائر والمفارش ولوازم المطبخ وأدوات الطعام والفرن وحوض الغسيل والبراد والغسالة إلى تجهيز المنزل.

تستطيع تقديم طلب الحصول على التعويض بمجرد توقيعك عقد الأجار:

- قم بتقديم أوراق الطلب (الملحق رقم 5) في مركز العمل الذي تتبع له ويحتاج طلبك عادة عدة أيام ليتم معالجته وفي النهاية تحصل على مبلغ مالي يتم تحويله إلى حسابك لتستعمله في شراء تجهيزات المنزل.
- تقوم وكالة شؤون اللاجئين بعد تسليمها عقد الأجار وضمانها لدفع الأجار المطلوب بإعطائك موعد يتم فيه تحويل الأجار وتأمين الأجار للمؤجر. تستطيع تقديم طلب تعويض تجهيز المنزل ابتداءً من هذا الموعد.

14 - أين أستطيع شراء أثاث منزل بأسعار رخيصة أو حتى أحصل عليها بالمجان؟

- قم بزيارة الموقع الإلكتروني: www.ebay-kleinanzeigen.de
- مجموعة الفيسبوك: Möbel spenden für Flüchtlinge في برلين
- مجموعة الفيسبوك: Free your Stuff Berlin في برلين
- مؤسسات اجتماعية (لائحة بالمؤسسات الاجتماعية وعاوينها تجدها على موقعنا على الأنترنت)

15 - قم بحزم امتعتك!

تستطيع الانتقال إلى الشقة ابتداءً من التاريخ المذكور ضمن بنود عقد الأجار (تاريخ بداية الأجار). عادة ما تكون الشقة خالية أثناء توقيع العقد، في حال كانت شفتك خالية يمكنك أن تسأل المؤجر بالسماح لك بالوصول إلى الشقة قبل تاريخ الانتقال بغرض تجهيز الشقة قبل الانتقال.

اطلب المساعدة من أصحابك ومعارفك في نقل الأمتعة وقد تحتاج أحياناً إلى سيارة للنقل.

في حال تملكك أو أحد معارفك لرخصة قيادة يمكنك استئجار سيارة بكلفة زهيدة:

<http://robbenundwientjes.de/>

<https://www.sixt.de/lkw/>

16 - قم بتغيير عنوانك رسمياً!

- في حال كانت وكالة شؤون اللاجئين مسؤولة عنك تستطيع تغيير عنوانك رسمياً فقط في هذه البلديات:
 - Flüchtlingsbürgeramt in Mitte (Rathaus Tiergarten, Mathilde-Jacob-Platz 1, 10551 Berlin)
- والمسؤولة عن هذه المناطق: Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Tempelhof-
Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg,
Reinickendorf, Treptow-Köpenick
- Flüchtlingsbürgeramt in Charlottenburg-Wilmersdorf (Hohenzollerndamm 177, 10713 Berlin)

والمسؤولة عن هذه المناطق: Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau

- في حال كان مركز العمل مسؤول عنك تستطيع تغيير عنوانك رسمياً في أي بلدية من بلديات برلين تستطيع حجز موعد لدى البلدية على موقع الأنترنت:

<https://service.berlin.de/dienstleistung/120686/>

كما عليك اصطحاب جوازات سفر وإقامات لك ولعائلتك بالإضافة إلى موافقة "صاحب الشقة" أو الجمعية السكنية والاستمارة التي تجدها على هذا الرابط والتي عليك تعبئتها:

http://www.berlin.de/formularverzeichnis/?formular=/labo/zentrale-einwohnerangelegenheiten/assets/mdb-f402608-anmeldung_blanko.pdf

كما عليك أيضاً أن تخبر وزارة الهجرة واللاجئين BAMF بعنوانك الجديد لكي يصلك الرسائل العالية الأهمية.

كما عليك أيضاً اخبار الجهات الرسمية بعنوانك الجديد (مركز العمل/وزارة الشؤون الاجتماعية Sozialamt، التأمين الصحي، البنك، دورة الاندماج، الروضة/المدرسة، ...)

كما عليك بعمل عقد تحويل البريد إلى عنوانك الجديد ابتداءً من تاريخ الانتقال عن طريق الموقع الإلكتروني:

<https://www.deutschepost.de/de/n/nachsendeservice.html>

17 - ماذا يجب علي أن أفعل أيضا بعد الانتقال إلى الشقة الجديدة؟

- سوف يأتيك بريد من الإذاعة والتلفزيون ARD, ZDF und Deutschlandradio يلزمك بدفع مبلغ معين شهريا Rundfunkbeitrag لكن كونك تعتمد على المساعدات الاجتماعية تعفى من دفع هذا المبلغ.
لذا عليك إرسال طلب إعفاء دفع إلى الإذاعة والتلفزيون. استمارة الطلب تجدها على موقع الإذاعة والتلفزيون عن طريق الرابط:
https://www.rundfunkbeitrag.de/buergerinnen_und_buerger/formulare/befreiung_oder_ermaessigung_beantragen/index_ger.html

وارفقها بوثيقة الإعفاء التي تكون مرفقة مع كل ورقة مساعدات اجتماعية Bescheid تحصل عليها من مركز العمل أو وكالة شؤون اللاجئين.

- عليك باختيار مخدم كهرباء مناسب (نصيحة مبنية على تجربة المترجم: قم باختيار شركة Vattenfall كونها الشركة الأم) الموقع الإلكتروني للمخدم:
<https://www.vattenfall.de/>
- عليك باختيار مخدم انترنت مناسب (نصيحة مبنية على تجربة المترجم: قم باختيار شركة O2 أو أي شركة معروفة ك 1&1 وابتعد عن شركة Vodafone) الموقع الإلكتروني للمخدم:
<https://www.o2online.de/dsl-festnetz/>

ألف مبروك بالشقة الجديدة!

Anhang 1

Beispielanschreiben

Vor und Nachname Ansprechpartner
Name der Hausverwaltung
Straße der Hausverwaltung

Berlin, den

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Anschreiben und allen erforderlichen Unterlagen möchte ich mich gemeinsam mit meiner Frau und meinen Kindern für ihr Wohnungsangebot bewerben.

Vor einem Jahr bin ich als syrischer Kriegsflüchtling aus Daraa nach Berlin gekommen und fühle mich hier sehr wohl. Ich habe ein in Deutschland anerkanntes Diplom in Elektro- und Kommunikationstechnik. Zurzeit besuche ich einen Deutschkurs (Level: B2). Nach erfolgreicher Beendigung in 5 Monaten, kann ich für ein Masterstudium zugelassen werden. Meine Frau kam erst vor 4 Monaten durch die Familienzusammenführung nach Berlin. In Syrien war sie Grundschullehrerin. In Berlin konnte sie vor kurzem ebenfalls mit dem Deutschkurs beginnen. Unsere Kinder sind 9 und 12 Jahre alt und besuchen eine Willkommensklasse in Neukölln. Zurzeit wohnen wir im Wohnheim des Trägers „Internationaler Bund“. Wir bekommen unsere Leistungen vom Jobcenter und haben bereits seit längerem die Erlaubnis nach einer Wohnung bis zu 820€ (warm) zu suchen. Über eine eigene Wohnung würden wir uns sehr freuen.

Wir haben über Freiwilligennetzwerke bereits einige deutsche Freunde gefunden, die uns bei der Suche und der Einrichtung der Wohnung unterstützen möchten. Darüber sind wir sehr dankbar.

Wir sind ordentliche und ruhige Bewohner, die sich an alle Regeln halten. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns bei ihrer Auswahl berücksichtigen könnten.

Mit freundlichen Grüßen,

.....

Mietobergrenzen nach AV Wohnen, 1. Januar 2018

| 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 m ² | Grenzwert Heizkosten Erdöl in Euro | Grenzwert Heizkosten Erdgas in Euro | Grenzwert Heizkosten Fernwärme in Euro | Abschlag bei dezentraler Warmwasser-Versorgung in Euro |
|---|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| 1 Person | 404,00 | 444,40 | 484,80 | 525,20 | 565,60 | 100-250 | 60,00 | 78,50 | 94,00 | |
| | | | | | | 251-500 | 57,00 | 74,00 | 88,50 | -6,00 |
| | | | | | | 501-1000 | 55,00 | 70,00 | 84,00 | |
| | | | | | | >1000 | 54,00 | 67,50 | 81,00 | |
| 2 Personen | 472,20 | 519,42 | 566,64 | 613,86 | 661,08 | 100-250 | 72,00 | 94,20 | 112,80 | |
| | | | | | | 251-500 | 68,40 | 88,80 | 106,20 | -7,00 |
| | | | | | | 501-1000 | 66,00 | 84,00 | 100,80 | |
| | | | | | | >1000 | 64,80 | 81,00 | 97,20 | |
| 2 Personen (Alleinerziehend mit einem Kind) | 491,40 | 540,54 | 589,68 | 638,82 | 687,96 | 100-250 | 78,00 | 102,05 | 122,20 | |
| | | | | | | 251-500 | 74,10 | 96,20 | 115,05 | -8,00 |
| | | | | | | 501-1000 | 71,50 | 91,00 | 109,20 | |
| | | | | | | >1000 | 70,20 | 87,75 | 105,30 | |
| 3 Personen | 604,80 | 665,28 | 725,76 | 786,24 | 846,72 | 100-250 | 96,00 | 125,60 | 150,40 | |
| | | | | | | 251-500 | 91,20 | 118,40 | 141,60 | -10,00 |
| | | | | | | 501-1000 | 88,00 | 112,00 | 134,40 | |
| | | | | | | >1000 | 86,40 | 108,00 | 129,60 | |
| 4 Personen | 680,40 | 748,44 | 816,48 | 884,52 | 952,56 | 100-250 | 108,00 | 141,30 | 169,20 | |
| | | | | | | 251-500 | 102,60 | 133,20 | 159,30 | -11,00 |
| | | | | | | 501-1000 | 99,00 | 126,00 | 151,20 | |
| | | | | | | >1000 | 97,20 | 121,50 | 145,80 | |
| 5 Personen | 795,60 | 875,16 | 954,72 | 1034,28 | 1113,84 | 100-250 | 122,40 | 160,14 | 191,76 | |
| | | | | | | 251-500 | 116,28 | 150,96 | 180,54 | -12,00 |
| | | | | | | 501-1000 | 112,20 | 142,80 | 171,36 | |
| | | | | | | >1000 | 110,16 | 137,70 | 165,24 | |
| jede weitere Person | 93,60 | 102,96 | 112,32 | 121,68 | 131,04 | 100-250 | 14,40 | 18,84 | 22,56 | |
| | | | | | | 251-500 | 13,68 | 17,76 | 21,24 | -1,00 |
| | | | | | | 501-1000 | 13,20 | 16,80 | 20,16 | |
| | | | | | | >1000 | 12,96 | 16,20 | 19,44 | |

Zuschlag +10% für Sozialwohnungen (WBS)
Zuschlag +20% für Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen
Zuschlag +10% für Härtefälle (Alleinerziehende, Schwangere, Kranke, Behinderte, Ende der Jugendhilfe,...)
Diese Zuschläge zum Richtwert der Bruttokaltmiete können je nach persönlicher Situation addiert werden.

Information zur Vermietung (Mietangebot)

Liebe/r Vermieter/in,

Wir benötigen zur Prüfung des von Ihnen angedachten Mietverhältnisses folgende Angaben:

→ Bei Vermietung von Eigentumswohnungen benötigen wir darüber hinaus einen Grundbuchauszug bzw. eine Erklärung zum Eigentum.

- **Anschrift der Wohnung:** _____
- **Wird für die Wohnung ein WBS benötigt:** Ja Nein
- **Frühestmöglicher Mietbeginn:** _____
- **Anzahl der zu vermietenden Zimmer:** _____
- **Wohnfläche der zu vermietenden Wohnung:** _____ m²
- **Gesamte beheizte Wohnfläche des Gebäudes:** _____ m²
- **Höhe der Nettokaltmiete:** _____ €
- **Handelt es sich um eine Staffelmiete:** Ja, _____ Nein
- **Höhe der monatlichen (kalten) Betriebskostenvorauszahlung:** _____ €
- **Höhe der monatlichen Heizkostenvorauszahlung:** _____ €
- **Sonstige Kosten:** _____ €
- **Höhe der monatlichen Bruttowarm-Gesamtmiete:** _____ €
- **Kautionshöhe (max. 3 NKM)/ Genossenschaftsanteile** _____ €
- **Heizungsart:** Zentral (Erdöl) Zentral (Erdgas) Fernwärme Gas-Etagenheizung
 Strom-Nachtspeicherofen Kohle Strom Sonstige _____
- **Warmwassererzeugung:** Zentral (Heizung) Dezentral Durchlauferhitzer Gasboiler
- **Wohnung wird in gebrauchsfähigem Zustand übergeben:** Ja Nein
- **Herd gehört zur Mietsache:** Ja, Gas Strom Nein
- **Spüle gehört zur Mietsache:** Ja Nein

Wir bitten Sie außerdem höflich, uns Ihre Kontaktdaten zu hinterlassen:

Name Vermieter_in _____

Adresse: _____

Tel: _____

E-Mail: _____

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Unterschrift

ggf. Firmenstempel

Hiermit erkläre ich,

Name, Vorname

Adresse, Telefonnummer

dass ich der Eigentümer / die Eigentümerin

der Wohnung

Adresse

im ____ . Stockwerk

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vorderhaus | <input type="checkbox"/> rechts |
| <input type="checkbox"/> Hinterhaus | <input type="checkbox"/> links |
| <input type="checkbox"/> Quergebäude | <input type="checkbox"/> Mitte |
| <input type="checkbox"/> Seitenflügel | |

bin.

Berlin, den _____

Unterschrift

Anhang 5

Muster für einen Antrag auf Erstaussstattung:

Herr/Frau
..... Straße Nr....
..... Berlin
Kd.-Nr.:

Jobcenter
.....straße
..... Berlin

Berlin, den

Antrag auf Erstaussattung für die Wohnung in derstraße Nr....., **Berlin** gemäß § 24 SGB II

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beantrage das unten aufgeführte Inventar, das ich als Erstaussattung für die o. g. Wohnung gemäß § 24 SGB II Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II benötige.

Nachfolgend die Auflistung der erforderlichen Einrichtungsgegenstände:

| Einrichtungsgegenstand (Beispiel: Bett) | Benötigte Möbel (bitte ankreuzen) (x) | Anzahl der benötigten Möbel (2) |
|--|--|--|
| Schlafen | | |
| Bett mit Lattenrost | | |
| Matratze (Federkern) | | |
| Babybett komplett | | |
| Kleiderschrank | | |
| Kopfkissen | | |
| Bettdecke | | |
| Lampe | | |
| Wohnen | | |
| Schrank/Anrichte/Regal | | |
| Couch oder 2 Sessel | | |
| Couhtisch | | |
| Esstisch | | |
| Esstisch ausziehbar- ab 5 Personen | | |
| 2 Polsterstühle | | |
| Lampe | | |

Küche

| | | |
|---|--|--|
| Küchenmöbel | | |
| Spülenschrank | | |
| E-Boiler falls nicht Mietsache | | |
| Siphon falls nicht Mietsache | | |
| 1 Hand-Mischbatterie falls nicht Mietsache | | |
| Kühlschrank falls nicht Mietsache | | |
| Elektro- oder Gas-Herd falls nicht Mietsache | | |
| Anschluss Elektro- oder Gasherd falls nicht Mietsache | | |
| Küchentisch | | |
| Küchenstuhl | | |
| Lampe | | |

Bad/ Flur

| | | |
|--|--|--|
| Waschmaschine 1200/ups falls nicht Mietsache | | |
| Wäscheständer | | |
| Spiegel | | |
| Lampe Bad/Flur | | |

Kinder (gilt nur für Schulkinder)

| | | |
|-------------------|--|--|
| Schreibtisch | | |
| Drehstuhl | | |
| Schreibtischlampe | | |

Kleiner Hausrat/Wäsche

| | | |
|--|--|--|
| Staubsauger | | |
| Reinigungsutensilien (Besen, Handkehrer, Eimer, Schrubber usw.) | | |
| Bügeleisen | | |
| Bügelbrett | | |
| Gardinen/Gardinenstangen | | |
| Bettwäsche | | |
| Tisch-/Hand/Bade- und Geschirrhandtücher | | |
| Kleiner Hausrat (Teller, Töpfe, Besteck etc.) | | |
| Werkzeugset (Hammer, Zange, Schraubendreher, Nägel, Schrauben, Dübel usw.) | | |

Handtücher, Bettwäsche und dergleichen sind als einmalige Beihilfen für den Hausrat einzuordnen. Bei der Bewilligung von Pauschalen beachten Sie bitte, dass diese gemäß § 24 Abs. 1 SGB II bedarfsdeckend sein müssen.

Ich bitte um einen schriftlich begründeten Bescheid gemäß §§ 33/35 SGB X bzw. §§ 37/39 VwVfG mit Angabe der Bewilligungsgrundlage, aus der auch der jeweils bewilligte Einzelbetrag hervorgeht. Ich bitte darum, diesen Antrag zur Akte zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift