

راهنما

نکات و تذکراتی برای جستجوی آپارتمان در نیدرزاکسن

فهرست

1. آپارتمان شخصی یا آپارتمان مشترک؟
2. در کجا می‌توان آپارتمان پیدا کرد؟
3. متراژ آپارتمان چقدر باید باشد؟
هزینه آن چقدر باید باشد؟
4. هزینه سپرده چقدر می‌تواند باشد؟
5. مدت قرارداد اجاره چقدر است؟
6. چک لیست مدارک مورد نیاز برای
درخواست
7. آنچه باید انجام داد هنگام بازدید از
آپارتمان چه نکاتی را باید در نظر داشته
داشت؟
8. در صورت مشاهده تبعیض چه باید کرد؟
9. درخواست برای تقبل هزینه‌ها
10. چک لیست تقبل هزینه
11. قرارداد اجاره و تحویل آپارتمان
12. چک لیست تحویل آپارتمان
13. مراحل بعدی چه هستند؟
14. واژه‌نامه (توضیح لغات)

1. آپارتمان شخصی یا آپارتمان مشترک؟

شما در آپارتمان شخصی ،

- یک قرارداد اجاره اصلی
- حریم خصوصی و آزادی زیادی برای چیدمان خانه خود دارید

در یک آپارتمان مشترک (WG) اغلب دارای

- یک اجاره فرعی، گاهی اوقات برای مدت زمان محدود
- اتاق شخصی برای خود
- همراهی هم‌خانه‌های خود - جوانان به طور خاص
- تمایل به زندگی در آپارتمان‌های مشترک دارند
- اجاره ارزان‌تر - همچنین در مرکز شهر
- کارها (مانند نظافت) و خریدها (مثلاً لوازم خانگی) مشترک
- فعالیت‌های مشترک هستید

پروژه «به زندگی با هم خوش آمدید» به شما در هنگام جستجوی یک آپارتمان اشتراکی کمک خواهد کرد.



2. در کجا می‌توان آپارتمان شخصی یا مشترک پیدا کرد؟

می‌توانید بسیاری از آپارتمان‌های شخصی و مشترک را به صورت آنلاین در پلتفرم‌ها پیدا کنید:

- www.immobilienscout24.de
- www.ebay-kleinanzeigen.de
- www.immowelt.de
- www.immonet.de
- www.wg-gesucht.de

شرکت‌های اجاره‌ای همچنین آپارتمان‌های خالی و همچنین پروژه‌های ساختمانی جدید را در وبسایت‌های خود ارسال می‌کنند:

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- heimkehr-hannover.de (مثلاً برای هانوفر)

و خیلی بیشتر!

برای جستجوی آنلاین می‌توانید عبارات زیر را وارد کنید: «انجمن مسکن»، «شرکت املاک»، «مدیریت ملک»، «مدیریت املاک» + محل سکونت مورد نظر.



2. در کجا می‌توان آپارتمان شخصی یا مشترک پیدا کرد؟

||

تعاونی‌های مسکن نیز وجود دارد. این تعاونی‌ها به ویژه اجاره‌های اجتماعی هستند. یک نمای کلی را می‌توان به صورت آنلاین تحت عنوان تعاونی مسکن + محل سکونت مورد نظر یافت.

• www.wbs-wohnung.de
• www.wohnungsbaugenossenschaften.de

اشکال جایگزین مسکن اشتراکی را می‌توان در پروژه‌های مسکن یافت:

• www.neues-wohnen-nds.de
• www.syndikat.org/projekte

می‌توانید آپارتمان‌های اجاره‌ای خصوصی را عمدتاً در ebay-
kleinanzeigen.de بیابید، WGها اغلب پیشنهادات خود را در
گروه‌های محلی فیسبوک/تلگرام/سیگنال به اشتراک می‌گذارند.



3. متراژ آپارتمان چقدر باید باشد؟

متراژ آپارتمان چقدر باید باشد؟

متراژ برای هر نفر باید یک اتاق و 12 متر مربع، برای کودکان زیر 6 سال به اندازه 10 متر مربع محاسبه شود. البته زوجها و خواهر و برادرها می‌توانند در یک اتاق مشترک باشند (محدودیت‌های قانونی کمتر است).

هزینه اجاره چقدر می‌تواند باشد؟

• اگر برای خود درآمد دارید، دستورالعمل این است که اجاره‌بها بیش از 1/3 درآمد خالص شما نباشد.

• در صورت دریافت مزایا از مرکز کاریابی یا اداره رفاه اجتماعی، مقادیر کفایت متراژ و همچنین هزینه آپارتمان توسط قانون تعیین شده و هزینه‌ها سالانه به روز می‌شوند. این مقادیر اغلب سقف اجاره نیز نامیده می‌شود. بسته به مکان ممکن است بسیار متفاوت باشند. در شهرهای بزرگ قیمت اجاره بها بالاتر بوده، بنابراین سقف اجاره نیز بالاتر است. می‌توانید از مراکز کار یا اداره رفاه اجتماعی محل سکونت مورد نظر هزینه‌ها / سقف اجاره را بپرسید.



3. مترائز آپارتمان چقدر باید باشد؟ هزینه آن چقدر باید باشد؟ II

سقف اجاره بر اساس مثال
هانوفر: 06/2022

اداره رفاه اجتماعی و مرکز کاربایی اجاره را از این لحاظ بررسی می کنند:
1 و 2

1. اجاره ناخالص = اجاره خالص (اجاره پایه) + هزینه های عملیات سرد (این شامل نگهداری باغ، دفع زباله و غیره می شود)

	= 458 €	50 m ²
	= 539 €	60 m ²
	= 640 €	75 m ²
	= 766 €	90 m ²
	= 869 €	105 m ²
	+ 92 €	+10 m ²

2. هزینه های گرمایشی دو با هم منجر به اجاره ناخالص همراه با گرمایش می شوند.

نکته مهم: اجاره ناخالص و هزینه های گرمایشی باید به صورت جداگانه متناسب باشند و در هر مورد بررسی می شود (نه اجاره ناخالص گرم).

در پایان راهنما، جدولی را خواهید دید که مقادیر منطقه هانوفر را به منظور نمایش بصری نشان می دهد.



3. مترائز آپارتمان چقدر باید باشد؟ هزینه آن چقدر باید باشد؟ III

در صورت سخت بودن شرایط زندگی، هزینه های اجاره بالاتری ارائه می شود.

با کمک هزینه اضافه (از 10% تا 40%) سقف اجاره بها توسط مرکز کاربایی و اداره رفاه اجتماعی به نفع شما محاسبه می شود. سقف اجاره بها در موارد زیر با شرایط فردی شما تنظیم می شود:

- اگر بی خانمان هستید یا به زودی بی خانمان خواهید شد، اجاره ناخالص سرد آپارتمان جدید می تواند تا 20 درصد بیشتر هزینه داشته باشد.
- در صورت بروز شرایط سخت: مثلاً والدین تنها، افراد مسن، افراد دارای معلولیت یا بیماری مزمن و برخی دیگر، 10% دیگر اضافه می شود.
- برای آپارتمان های دارای کوپن استحقاق مسکن 10% دیگر.

در صورت وجود چندین دلیل، می توانید مقادیر را اضافه کنید:

10% + 10% + 20% = 40% این بدان معناست که اجاره شما می تواند است تا 40% بیشتر هزینه داشته باشد.
مثال: برای 1 نفر در هانوفر با دلایل بالا: 458 + (458 x 40%) = 641.20 یورو به جای 458 یورو!



4. هزینه سپرده چقدر می‌تواند باشد؟ از کجا می‌توانم برای پرداخت کمک بگیرم؟

- در صورتی که نمی‌توانید هزینه‌های زندگیتان را به اندازه کافی از منابع درآمدی خود تامین کنید، اداره بهزیستی و مرکز کارایی می‌تواند پرداخت سپرده را به صورت وام به عهده بگیرند.
- اگر محل سکونت خود را تغییر دهید، مرکز کار میزبان ودیعه را پرداخت خواهد کرد.
- مبلغ ودیعه نباید بیش از سه برابر خالص اجاره باشد.



5. مدت قرارداد اجاره چقدر است؟

- به عنوان یک قاعده، اجاره نامه برای مدت نامحدود منعقد می‌شود
 - حداقل مدت قرارداد اجاره امروزه، به عنوان مثال برای 1 یا 2 سال غیر معمول نیست. این بدان معنی است که شما نمی‌توانید در این مدت قرارداد آپارتمان را فسخ کنید
 - قراردادهای اجاره فرعی را می‌توان از نظر زمانی محدود نمود
 - قراردادهای اجاره موقت اغلب از نظر زمانی محدود هستند
- توصیه می‌کنیم به مدت اجاره فرعی یا اجاره موقت توجه داشته باشید و در صورت نیاز برای مدت اجاره مناسب‌تر با صاحبخانه‌ها مذاکره کنید.



6. چک لیست مدارک مورد نیاز برای ارائه درخواست چاپ به صورت کپی یا PDF برای همه اسناد هنگام ارسال الکترونیکی

- پوشش نامه:** فرصتی برای معرفی خود (و خانواده) و وضعیتتان به صاحب ملک
- فرم علاقه مندی:** فرم از طرف صاحب ملک - اطلاعات شخصی در اینجا درخواست می شود (معمولاً در طول بازرسی یا پس از آن از طریق لینک (به عنوان مثال از طریق ایمیل)
- شناسنامه** یا پاسپورت همه اعضای خانواده و اجازه **اقامت (هر دو صفحه)**
- گواهی عدم بدهی اجاره بها.** گواهی که تایید کند شما هیچ بدهی مربوط به اجاره ندارید. می توانید آن را از صاحبخانه فعلی محل اقامت خود دریافت کنید.
- SCHUFA:** بیانیه ای در مورد «قابلیت اعتبار» خود (در مورد اینکه قادر به پرداخت صورتحساب های خود بوده و قادر به انجام این کار به طور معتبر در آینده هستید). می توانید آن را در پست بانک، فولکس بانک یا از اینترنت دریافت کنید.
- فیش حقوقی سه ماه گذشته** یا **گواهی مزایای فعلی** از مرکز کاریابی یا اداره رفاه اجتماعی
- اگر در حال تحصیل یا کارآموزی هستید: **گواهی ثبت نام یا قرارداد آموزشی**
- گواهی حق اقامت (WBS):** برای مسکن اجتماعی با اجاره کم، احتمالاً «با نیازهای ویژه مسکن»

7. در صورت مشاهده تبعیض چه باید کرد؟

متأسفانه تبعیض در بازار مسکن بسیار گسترده است. در این فیلم توضیحی می‌توانید در این مورد بیشتر بدانید.



اگر هنگام جستجوی محل زندگی، تبعیض را تجربه کرده، احساس یا مشاهده کرده‌اید، می‌توانید با دفتر مبارزه با تبعیض تماس بگیرید. مشاوران می‌توانند در ایجاد مسیرهای عملی ممکن با شما همکاری نموده و از شما در اجرای آنها حمایت کنند. مشاوره محرمانه، ناشناس و رایگان است.

دفتر مبارزه با تبعیض در هانوفر
خیابان بلامور 5-7، 30449 هانوفر
تلفن: 0511 - 31045 168
ایمیل: ADS@hannover-stadt.de

دفتر مبارزه با تبعیض اولدنبورگ
خیابان کلاومن 16
26122 اولدنبورگ
تلفن: 0441 28 920582
ایمیل: ads@ibis-ev.de



اژانس فدرال ضد تبعیض

11018 برلین
تلفن: 5 546 546 0800
ساعات مشاوره:
دوشنبه تا پنجشنبه از ساعت 9 صبح تا 3 بعد از ظهر.

ایمیل: beratung@ads.bund.de
www.antidiskriminierungsstelle.de

نقطه تماس برای کسانی که تحت تاثیر خشونت های جناح راست، نژادپرستانه و ضد یهود در نیدرزاکسن قرار دارند:

www.betroffenenberatung.de



8.

هنگام مشاهده آپارتمان چه نکاتی را باید در نظر گرفت؟

بهتر است مدارک را از «چک لیست مدارک مورد نیاز برای درخواست» در یک پوشه جمع آوری کرده و با خود بیاورید (کپی).

بگذارید شرکت اجاره به شما پیشنهادی ارائه کند.

اغلب باید یک فرم علاقه‌مندی پر کنید.

نحوه دریافت فرم را بپرسید (شخصی یا از طریق ایمیل).

مطابقت مبلغ اجاره، تعداد اتاق‌ها و اندازه آپارتمان با پیشنهاد را بررسی کنید.

آیا در و پنجره‌ها بسته می‌شوند؟
در جایی کپک (لکه‌های مرطوب) می‌بینید؟ سیم‌های برق

سالم هستند؟

شیرآلات کار می‌کنند؟

کسی را با خود ببرید که آلمانی صحبت کند.



9. درخواست برای تقبل هزینه‌ها

در اداره رفاه اجتماعی:

- ارسال درخواست با پیشنهاد شخصی: به اداره مسئول رفاه اجتماعی
- سپس قرارداد اجاره را امضا کنید
- یا تایید و دعوت به ملاقات + قرارداد اجاره به تیم مزایا برای واگذاری اجاره و سپرده تضمینی

در مرکز کاریابی:

- تقبل هزینه‌ها را با پیشنهاد شخصی دریافت کنید
- قرارداد اجاره با تقبل هزینه‌ها را امضا کنید
- برای هزینه‌های اقامت درخواست دهید، با قرارداد اجاره (ضمیمه KdU) و یک درخواست برای ودیعه سپرده

برای تجهیزات اولیه مبلمان، یخچال و ماشین لباسشویی باید درخواست جداگانه ارسال کنید.



10. چک لیست تقبل هزینه‌ها

برای درخواست تقبل هزینه از مقامات رسمی به چه اسنادی نیاز است؟

پیشنهاد شخصی: این پیشنهاد شامل تمام اطلاعات مربوط به آپارتمان است

- آدرس آپارتمان
- شروع اجاره
- متراژ آپارتمان (اتاق)
- تعداد اتاق‌ها
- آیا WBS (گواهی حق اقامت) مورد نیاز است؟
- اجاره ناخالص
- هزینه‌های عملیاتی (هزینه‌های اضافی ناخالص)
- هزینه‌های گرمایش
- سپرده
- نوع گرمایش و اندازه ساختمان
- آیا آپارتمان در شرایط قابل استفاده است؟
- اجاق گاز و سینک وجود دارد؟
- آیا آپارتمان (به صورت جزئی) مبله است؟

برای اجاره خصوصی: سند مالکیت (اظهارنامه یا خلاصه ثبت زمین)

در صورت اجاره فرعی: اجازه اجاره فرعی از اجاره‌نامه و اجاره

- اصلی برای مقایسه
- اجاره شما به سهم خود «معقول» است؟
- مدت اجاره چگونه تعیین می‌شود؟
- مستاجر اصلی کیست؟
- همه آن را امضا کردند؟

11 قرارداد اجاره و تحویل آپارتمان - چه چیزی را باید بدانید؟ قرارداد اجاره چه چیزهایی را بیان می‌کند؟

قرارداد اجاره چه چیزهایی را بیان می‌کند؟

- همه امضاکنندگان قرارداد به نام
- اجاره و سپرده تضمینی
- کلیه اتاق‌های اجاره‌ای (آشپزخانه، حمام، ...)
- شروع اجاره و در صورت وجود محدودیت زمانی
- پروتکل دارای نقص، قرائت کنتور، ...
- قانون خانه
- قراردادهای شخصی بین صاحب ملک و مستاجرین

نکته قابل توجه ویژه:

- در قرارداد اجاره محدودیت هست؟
- اجاره تصاعدی یا افزایش اجاره شامل شده است؟
- اقدامات مربوط به نوسازی را از قبل مشخص کنید

پول را بدون رسید و دریافت خدمات متقابل پرداخت نکنید!
همه چیز را به صورت مکتوب نگه دارید! هیچ قراردادی را که
متوجه نمی‌شوید امضا نکنید.



11. قرارداد اجاره و تحویل آپارتمان - چه چیزی را باید بدانید؟

تحویل دادن

- بازرسی آپارتمان با مستاجر و شما (احتمالا به شکل همراهی)
- وضعیت فعلی آپارتمان در گزارش ثبت شده است
- هر دو طرف در هنگام خروج شما پروتکل را امضا می‌کنید، بر اساس پروتکل در مورد پس گرفتن سپرده آپارتمان یا در صورت رخ دادن خسارت، پرداخت آن تصمیم گیری می‌شود.
- گزارش ثبت آسیب یا نقص ناشی از اجاره هنوز باید تعمیر شود
- شخصی را با خود ببرید که بتواند با شرکت اجاره ارتباط برقرار کند
- انجمن‌های مستاجری در صورت عدم اطمینان کمک نموده و از شما حمایت می‌کنند.



12. چک لیست تحویل آپارتمان

به چه چیزی باید توجه کنید؟

چه سوالاتی باید بپرسید؟

- علائم فرسودگی:** آیا آپارتمان نیاز به بازسازی دارد؟
تعمیرات زیباسازی باقی مانده است؟
وسایل گرمایشی و برقی کار می‌کنند؟
آسیب یا نقصی به عنوان مثال لکه روی فرش، کاشی شکسته، PVC
آسیب دیده یا کف چوبی موجود است.
همه پنجره‌ها بسته می‌شوند؟
سینک، توالت، دوش، وان و ... در چه وضعیتی هستند؟
نشانه‌هایی از آسیب کپک یا ناشی از آب وجود دارد؟
آیا زیرزمین خالی بوده و آپارتمان تمیز/با رنگ خنثی رنگ شده است؟

چه چیزی در گزارش وجود دارد؟

- تاریخ، نام و آدرس محل اجاره و مستاجر(ها)
- آدرس آپارتمان
- کلیه خسارات، عیوب و توافقنامه‌های مرتبط
- یادداشت ارقام و قرائت کنتورها (کنتور آب، رادیاتور و برق)
- یادداشت کلیدهای تحویل داده شده (درب ورودی، آپارتمان، صندوق پست)
- وعده‌های پروژه‌های آینده
- امضای هر دو طرف

نکات:

همه چیز را بررسی نموده و روی یک کپی تاکید کنید. هنگام بازرسی آپارتمان به شرایط روشنایی توجه کنید. همه چیز را به دقت بررسی نموده و زمان لازم را صرف کنید. یک نفر را به عنوان شاهد همراه خود ببرید.

13. مراحل بعدی چه هستند؟

مبله کردن اولیه آپارتمان

- پول اولین تجهیز آپارتمان از اداره و مرکز کارابی بهیستی
- شما باید یک درخواست دیگر ایجاد کنید
- میلمان مورد نیاز خود را فهرست کنید.

میلمان ارزان

- www.ebay-kleinanzeigen.de
- فروشگاه‌های اجتماعی و بازارهای کثیف
- گروه‌های فیسبوکی
- گروه‌های محله‌ای مانند www.nebenan.de

پرداخت قراردادها

- برق، اینترنت، گاز برای آشپزی
- بیمه‌هایی مانند محتویات خانگی یا مسئولیت
- هزینه این قراردادها را خودتان پرداخت می‌کنید

در اداره ثبت احوال اتباع ثبت نام کنید و آدرس خود را به ارگان‌هایی مانند بامف، بانک، بیمه درمانی و ... بدهید.
ثبت نام مجدد مدرسه



14. واژه‌نامه (توضیح لغات)

- محدودیت زمانی: باید در قرارداد اجاره توجیه شود. اطلاعات بیشتر.
- سپرده تضمین اجاره برای مطالبات و اجاره معوقه. حداکثر سه برابر اجاره ناخالص.
- اجاره ناخالص: اجاره بدون هزینه عملیاتی، اجاره ناخالص شامل گرمایش به ازای هر متر مربع فضای اجاره: مجموع اجاره شامل هزینه‌های عملیاتی ناخالص و هزینه‌های گرمایش هزینه‌های اضافی: ناخالص = هزینه‌های عملیاتی // خالص = هزینه‌های گرمایش
- کمیسیون کارگزار: شخص دیگری برای اجاره آپارتمان واسطه می‌شود. «اصل سفارش دهنده» اعمال می‌شود. معمولاً باید توسط شرکت اجاره پرداخت شود. مراقب کلاهبرداری باشید!!!
- پرداخت‌های تخلیه: برای میلمان یا اثاثیه آپارتمان که توسط مستاجران قبلی تصاحب شده است.
- گواهی حق اقامت (WBS): مسکن اجتماعی با اجاره کم برای افرادی که درآمد کمی دارند یا مزایای انتقالی دریافت می‌کنند (مرکز کارابی، اداره رفاه اجتماعی) و دارای مجوز اقامت - محدود به حداقل یک سال - «با نیازهای ویژه مسکن» به عنوان مثال در مورد بی خانمانی یا سایر موارد دشواری هستند. دفتر مسئول مسکن شرایط لازم برای اعطای WBS را بررسی می‌کند.

محدودیت‌های فعلی کفایت برای مرکز کاریابی و دفاتر اجتماعی مثال منطقه هاننور (از ژوئن 2022)

Anlage 1 zur BDs 0668 (V)

Angemessenheitswerte für Bedarfe für die Unterkunft ab 01.06.2022 in Euro

Kommune	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Barsinghausen	418,00	516,00	613,00	648,00	713,00	75,00
Burgdorf	444,00	491,00	615,00	662,00	757,00	80,00
Burgwedel	436,00	501,00	585,00	708,00	791,00	84,00
Garbsen	470,00	510,00	606,00	727,00	760,00	80,00
Gehrden	394,00	459,00	581,00	702,00	762,00	81,00
Hannover	458,00	539,00	640,00	766,00	869,00	92,00
Hemmingen	404,00	543,00	630,00	681,00	818,00	87,00
Isernhagen	450,00	570,00	669,00	748,00	841,00	89,00
Laatzten	438,00	497,00	613,00	757,00	855,00	90,00
Langenhagen	413,00	528,00	637,00	760,00	853,00	90,00
Lehrte	420,00	485,00	557,00	664,00	740,00	78,00
Neustadt	400,00	445,00	539,00	618,00	667,00	71,00
Pattensen	388,00	454,00	541,00	674,00	732,00	77,00
Ronnenberg	364,00	459,00	615,00	697,00	741,00	78,00
Seelze	382,00	461,00	566,00	675,00	796,00	84,00
Sehnde	367,00	442,00	553,00	681,00	813,00	86,00
Springe	372,00	438,00	526,00	598,00	695,00	74,00
Uetze	381,00	429,00	551,00	580,00	645,00	68,00
Wedemark	433,00	503,00	593,00	690,00	829,00	88,00
Wennigsen	373,00	461,00	539,00	636,00	689,00	73,00
Wunstorf	382,00	444,00	576,00	689,00	754,00	80,00

Quelle: <https://www.asg-hannover.de/wp-content/uploads/Mietobergrenzen-Region-Hannover.pdf> (15.11.2022)

چاپ

حق چاپ 2022 شورای پناهندگان نیدرزاکسن و InterXion
تاریخ: نوامبر 2022

این بروشور به عنوان بخشی از پروژه شبکه‌ای 3 AMBA - مدیریت پذیرش و مشاوره برای پناهجویان 3 ایجاد شده است. پروژه شبکه‌ای AMBA توسط صندوق پناهندگی، مهاجرت و ادغام اتحادیه اروپا، ایالت نیدرزاکسن و کمک به پناهندگان سازمان ملل متحد تامین می‌شود.

شورای پناهندگی نیدرزاکسن/Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V.

Röpkestraße 12 | 30173 Hannover

Telefon: 0511 98 24 60 30 | Fax: 0511 98 24 60 31

Online:

<http://www.nds-fluerat.org>

<http://www.facebook.com/Fluechtlingsrat.Niedersachsen>

https://www.instagram.com/fluechtlingsrat_nds

https://twitter.com/FlueRat_Nds



Dieses Projekt wird aus Mitteln des Asyl-, Migrations- und Integrationsfonds kofinanziert.



Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

