

Smernice

SAVETI I PREDLOZI ZA TRAŽENJE STANA U DONJOJ SAKSONIJI

Sadržaj

1. Stan ili zajednički stan?
2. Gde možeš naći stan?
3. Kolika veličina stana te zanima? Koliko skup stan tražiš?
4. Koliki depozit ti odgovara?
5. Koliko dugo treba da traje ugovor o najmu?
6. Kontrolna lista dokumentacije za prijavu
7. Na šta sve moraš da paziš prilikom pregledavanja stana?
8. Šta učiniti u slučaju diskriminacije?
9. Zahtev za podmirenje troškova
10. Kontrolna lista za podmirenje troškova
11. Ugovor o zakupu i primopredaji stana
12. Kontrolna lista za primopredaju stana
13. Koji su sledeći koraci?
14. Rečnik (objašnjenja)

1. Stan ili zajednički stan?

U svom stanu imaš

- glavni ugovor o najmu
- puno privatnosti i slobode da dizajniraš svoj dom

U zajedničkom stanu imaš

- često ugovor o podnajmu, ponekad na ograničeni period
- svoju sobu
- prilike za druženje sa cimerima – posebno mladi ljudi žive u zajedničkim stanovima
- jeftiniji najam – takođe u centru grada
- zajednički rad (npr. čišćenje) i kupovine (npr. uređaja)
- zajedničke aktivnosti

U traženju zajedničkog stana pomaže projekt "Zusammenleben Willkommen" (Živeti zajedno – dobro došli)



2. Gde možeš naći stan ili zajednički stan? I

Mnogo stanova i zajedničkih stanova možete pronaći na online platformama:

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

Kompanije za iznajmljivanje takođe iznajmljuju prazne stanove na svojim veb-sajtovima, kao i projekte u novogradnji:

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- heimkehr-hannover.de (npr. Hannover)

i još mnogi!

Za traženje online mogu se koristiti sledeći izrazi:
"Wohnungsbaugesellschaft",
"Immobilien-gesellschaft", "Hausverwaltung",
"Immobilienverwaltung" + + željena lokacija



2. Gde možeš naći stan ili zajednički stan? II

Postoje i stambene zajednice, Wohnungsgenossenschaften. To su posebno socijalni stanovi za iznajmljivanje. Pregled se može naći na mreži pod pojmom „Wohnungsgenossenschaft“ + željeno mesto stanovanja.

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

U stambenim projektima možete pronaći alternativne oblike stanovanja zasnovane na solidarnosti:

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

Možeš pronaći privatne kompanije za iznajmljivanje prvenstveno na ebai-kleinverbund.de, a zajednički stanovi često su u ponudi u lokalnim Facebook, Telegram, Signal grupama.



3. Kolika veličina stana te zanima? Koliko skup stan tražiš? I

Koliki vas stan zanima?

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

Kolika cena najma vam je prihvatljiva?

- U odnosu na svoje prihode važi orijentaciona vrednost da najam ne sme biti skuplji od 1/3 neto prihoda.
- U slučaju primanja beneficija od centra za zapošljavanje ili socijalne službe, vrednosti primerenosti kvadrature i troškova stana utvrđuju se zakonom, a troškovi se ažuriraju godišnje. Ove vrednosti se često nazivaju i gornjom granicom najma. U zavisnosti od lokacije, mogu se značajno razlikovati. Najmi su veći u velikim gradovima, pa je i gornja granica najma veća. Možete zatražiti od centra za zapošljavanje ili socijalne službe informacije o troškovima/gornjoj granici zakupnine za željeno mesto stanovanja.



3. Kolika veličina stana te zanima? Koliko skup stan tražiš? II

Gornje granice najma, primeri:
Hannover: 06/2022

Socijalna služba 1 i 2

1. Bruto najam bez grejanja = neto najam bez grejanja (osnovni najam) + režijski troškovi bez grejanja (npr. održavanje bašte, odlaganje otpada, itd.)

	= 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. Troškovi grejanja

Zajedno daju bruto rentu sa grejanjem.

Važna napomena: Bruto najam bez grejanja i troškovi grejanja moraju biti odgovarajući u svakom pojedinom slučaju i proveravaju se (ne bruto najam bez grejanja).

Na kraju vodiča naći ćete tabelu koja prikazuje vrednosti za regiju Hanover radi orijentacije.



3. Kolika veličina stana te zanima? Koliko skup stan tražiš? III

U teškim životnim situacijama odobravaju se veći troškovi najma.

Uz pomoć doplate (od 10% do 40%), gornju granicu najma obračunavaju u vašu korist centar za zapošljavanje i socijalna služba. Gornja granica najma će se prilagoditi vašoj situaciji u sledećim slučajevima:

- Ako ste beskućnik ili ćete uskoro ostati beskućnici, bruto najam bez grejanja za novi stan može koštati i do 20% više
- U slučaju poteškoća: na primer za samohrane roditelje, starije osobe, osobe sa invaliditetom ili hroničnim bolestima i još neke, dodatnih je 10%
- za stanove sa potvrdom za subvencionisano stanovanje još 10%

Ako postoji više razloga, možete da saberete vrednosti: 20% + 10% + 10% = 40% To znači da vaš najam može biti i do 40% veći. Primer: za 1 osobu u Hanoveru sa gore navedenim razlozima:

$458 + (458 \times 40\%) = 641,20$ evra umesto 458 evra!



4. Koliki depozit ti odgovara? Gde mogu primiti pomoć za plaćanje?

- Ako ne možete dovoljno da pokrijete svoje životne troškove iz sopstvenih sredstava, socijalna služba i centar za zapošljavanje mogu preuzeti depozit u vidu zajma
- Ako promeniš mesto stanovanja, depozit će uplatiti prijemni centar za zapošljavanje
- Iznos depozita ne može biti veći od trostrukog iznosa neto najma bez grejanja.



5. Koliko dugo treba da traje ugovor o najmu?

- Najmovi se po pravilu zaključuju na neodređeno vreme
- Minimalni rok ugovora o najmu nije neuobičajen u današnje vreme, na primer na 1 ili 2 godine. To znači da za to vreme ne možete dati obaveštenje o stanu
- Ugovori o podnajmu mogu biti vremenski ograničeni
- Privremeni najmovi su često ograničeni

Preporučujemo da obratiš pažnju na trajanje ugovora o podnajmu ili privremenom najmu i, ako je potrebno, sa kompanijom koja iznajmljuje stan dogovoriš period zakupa koji ti više odgovara.



6.KONTROLA DOKUMENTA ZA PRIJAVU



ŠTAMPANO U KOPIJAMA ILI U PDF-U ZA SVE DOKUMENTE
AKO SE DOSTAVLJAJU ELEKTRONSKIM PUTEM

- Izveštaj:**
Prilika da predstaviš sebe (i svoju porodicu) i svoju situaciju kompaniji za iznajmljivanje
- Obrazac zainteresovanih:**
Obrazac od kompanije za iznajmljivanje – ovde se unose lični podaci (obično tokom pregleda ili naknadno putem linka, npr. e-mailom)
- Lična karta** ili pasoš svih članova kućanstva i **dozvola boravka** (obe strane)
- Potvrda o oslobađanju od duga u najmu:** Potvrda da nemaš nikakvih dugova. Možeš je dobiti od trenutnog stanodavca* u aktuelnom smeštaju
- SCHUFA:** Izjava o „kreditnoj sposobnosti“ (da li si u stanju plaćati svoje račune i da li to možeš pouzdano da činiš i ubuduće). Možeš je dobiti u bankama Postbank, Volksbank ili na internetu.
- Dokazi prihoda poslednja tri meseca** ili najnovija **potvrda plate** od centra za zapošljavanje ili socijalne službe
- Ako studiraš ili si na praksi:
Potvrda o upisu ili Ugovor o obučavanju
- Dozvola za subvencionisano stanovanje (WBS):** Socijalni stanovi po niskoj ceni najma dostupni su onima "sa posebnim stambenim potrebama"

7. Šta učiniti u slučaju diskriminacije?

Nažalost, diskriminacija je veoma česta na tržištu nekretnina. U ovom informativnom filmu se obrađuje ta tema.



Ako si doživeo, osetio ili primetio diskriminaciju prilikom traženja stana, možeš se obratiti agenciji za borbu protiv diskriminacije. Konsultanti mogu u saradnji sa tobom razviti opcije za preduzimanje pravnih koraka i pomoći ti u njihovom sprovođenju. Savet je poverljiv, anoniman i besplatan.

Antidiskriminierungsstelle in Hannover

Agencija za borbu protiv diskriminacije u Hannoveru
Blumenauer Straße 5-7, 30449 Hannover
Tel.: 0511 - 168 31045
E-pošta: ADS@hannover-stadt.de

Antidiskriminierungsstelle Oldenburg

Agencija za borbu protiv diskriminacije u Oldenburgu
Klävemannstr. 16, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 920582 28
E-pošta: ads@ibis-ev.de



Antidiskriminierungsstelle des Bundes

Agencija za borbu protiv diskriminacije na nivou države

11018 Berlin
Telefon: 0800 546 546 5
Termini za konsultacije:
Ponedeljak do četvrtak, od 9.00 do 15.00

E-Mail: beratung@ads.bund.de
www.antidiskriminierungsstelle.de

Anlaufstelle für Betroffene rechter, rassistischer und antisemitischer Gewalt in Niedersachsen:

Kontakt za one koji su pogođeni desničarskim, rasističkim i antisemitskim nasiljem u Donjoj Saksoniji:

www.betroffenenberatung.de



8. Šta moraš uzeti u obzir prilikom pregleda stana?

Najbolje je da dokumente iz „Kontrolna lista dokumenata za prijavu“ staviš u fasciklu i poneseš je sa sobom (kopiju).

Neka ti kompanija za iznajmljivanje da ponudu.

Često moraš da popuniš obrazac za zainteresovane strane.

Pitaj kako možeš doći do obrasca (lično ili putem e-pošte).

Proveri da li su cena najma, broj soba i veličina stana kao u ponudi.

Da li se vrata i prozori pravilno zatvaraju?
Vidiš li buđ (vlažne mrlje)?

Da li su električni vodovi u redu?

Da li slavine rade ispravno?

Povedi sa sobom nekoga ko razume i govori nemački.



9. Zahtev za podmirenje troškova

U socijalnoj službi:

- Podnošenje prijave sa ličnom ponudom: nadležnoj socijalnoj službi
- Zatim potpiši ugovor o najmu
- Uz potvrdu i poziv na termin +
- Ugovor o najmu timu za usluge radi dodele najma i depozita

U centru za zapošljavanje:

- U centru za zapošljavanje:
- Preuzmi pokriće troškova sa ličnom ponudom
- Potpiši ugovor o najmu kada prihvatiš troškove
- Prijavi se za troškove smeštaja uz ugovor o najmu (KdU prilog) i podnesi zahtev za uplatu depozita.

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



10. KONTROLNA LISTA ZA PODMIRENJE TROŠKOVA



KOJI DOKUMENTI SU POTREBNI ZA PODMIRENJE TROŠKOVA U BIROU?

- Lična ponuda:** Navodi sve važne informacije o stanu
 - Adresa stana
 - Početak najma
 - Veličina stana (sobe)
 - Broj soba
 - Da li je potrebna potvrda za subvencionisano stanovanje (WBS)?
 - Neto najam bez grejanja
 - Režijski troškovi (dodatni troškovi bez grejanja)
 - Troškovi grejanja
 - Depozit
 - Vrsta grejanja i veličina objekta
 - Da li je stan u upotrebljivom stanju?
 - Da li ima šporet i sudoper?
 - Da li je stan (delimično) namešten?

- Privatni najam:** Dokaz vlasništva (izjava ili izvod iz zemljišne knjige)

- U slučaju podnajma:** Dozvola za podnajam od strane kompanije za iznajmljivanje i glavnog ugovora o najmu radi poređenja
 - Da li tvoj najam ima "razuman" procenat?
 - Kako se određuje period najma?
 - Ko je glavni zakupac?
 - Da li su svi potpisali?

11. Ugovor o najmu i primopredaji stana – šta treba da znate? I

Šta navodi ugovor o zakupu?

- Svi potpisnici ugovora po imenu
- Najam i depozit
- Sve iznajmljene sobe (kuhinja, kupatilo,...)
- Početak najma i, ako je primenljivo, rok
- Protokol sa nedostacima, stanjima brojila, ...
- Kućni red
- Lični ugovori između kompanije za iznajmljivanje i zakupca

Posebna napomena:

- Da li ugovor o najmu ima rok?
- Da li sadrži strukturisani najam ili povećanja najma?
- Unapred dogovori mere modernizacije

Ne plaćaj ništa bez potvrde i primljene usluge! Neka sve bude "crno na belo"! Ne potpisuj nikakve ugovore koje ne razumeš.



11. Ugovor o najmu i primopredaji stana – šta treba da znate? II

Primopredaja stana

- Pregled stana sa kompanijom za iznajmljivanje i tobom (moguće u pratnji)
- Trenutno stanje stana se evidentira u protokolu
- Obe strane potpisuju protokol. Prilikom iseljenja, na osnovu protokola će biti doneta odluka da li ćeš vratiti depozit za stan ili je nastala nova šteta koju treba platiti.
- Protokol beleži koja oštećenja ili nedostatke još treba da otkloni kompanija za iznajmljivanje
- Povedi nekoga sa sobom ko može da komunicira sa kompanijom za iznajmljivanje
- Udruženja stanara će ti pomoći ako postoje neizvesnosti i daće ti podršku.



12. KONTROLNA LISTA ZA PRIMOPREDAJU STANA

NA ŠTA TREBA DA PAZIŠ?

KOJA PITANJA TREBA DA POSTAVIŠ?



- Znakovi habanja:** Da li stan treba renovirati?
Da li je ostalo kozmetičkih popravki?
Da li grejanje i električni aparati rade?
Oštećenja ili nedostaci su, na primer, mrlje na tepisima, polomljene pločice, oštećeni PVC ili drveni podovi.
Da li se svi prozori zatvaraju?
U kakvom su stanju lavaboi, toaleti, tuš, kada, ...?
Ima li znakova oštećenja buđi ili vode?
Da li je podrum prazan, a stan pometen / okrećen neutralno?

- Šta navodi protokol?**
 - Datum, ime i adresa kompanije za iznajmljivanje i zakupca
 - Adresa stana
 - Sva šteta, nedostaci i sa tim povezani ugovori
 - Napomena o brojevima i očitanjima brojila (vodomeri, radijatori i struja)
 - Napomena o predatim ključevima (ulazna vrata, stan, poštansko sanduče)
 - Obećanja budućih projekata
 - Potpis obe strane

- Saveti:** Proveri sve i traži kopiju. Obrati pažnju na uslove osvetljenja prilikom pregleda stana. Pažljivo proveri sve i odvoji dovoljno vremena. Povedi nekog da bude kao svedok.

13. Koji su sledeći koraci?

Prvo opremanje stana

- Novac za prvo opremanje stana od socijalne službe i centra za zapošljavanje
- Za to treba da postoji dodatni zahtev
- Navedi na listi sve šta trebaš od nameštaja.

Povoljan nameštaj

- www.ebay-kleinanzeigen.de
- Socijalne prodavnice i buvljaci
- Facebook grupe
- Kwartovske grupe, npr. www.nebenan.de

Sklapanje ugovora

- Struja, internet, gas za kuvanje
- Osiguranja, npr. troškovi održavanja objekta ili osiguranje od odgovornosti
- Sam plaćaš ove ugovore

Registruj se u Zavodu za prijavu prebivališta i dajte svoju adresu agencijama kao što su BAMF, banka, zdravstveno osiguranje, ...

Prijava u novu školu



14. GLOSAR (OBJAŠNENJA IZRAZA)

- **Rok:** Mora se odrediti u ugovoru o najmu. Više informacija.
- **Depozit:** Garancija za kompaniju za iznajmljivanje u slučaju štete i nepodmirenog najma. Maksimalno tri mesečna najma bez grejanja.
- **Neto najam bez grejanja:** Najam bez režijskih troškova, po kvadratnom metru površine najma, **bruto najam sa grejanjem:** Ukupan najam sa režijskim troškovima bez grejanja i dodatni troškovi sa troškovima grejanja: **bez grejanja = režijski troškovi // sa grejanjem = troškovi grejanja**
- **Provizija posrednika:** Drugo lice koje posreduje u iznajmljivanju stana. Primenjuje se „princip naručioca“. Obično plaća kompanija za iznajmljivanje. Čuvajte se prevare!!!
- **Plaćanja otpremnine:** Za nameštaj ili pokućstvo u stanu koje preuzimaju prethodni stanari.
- **Potvrda za subvencionisano stanovanje (WBS) Socijalni stanovi** sa niskim najmom rezervisani za ljude koji imaju male prihode ili primaju transfere (centar za zapošljavanje, socijalna služba) i imaju boravišnu dozvolu – ograničenu na barem godinu dana. „Sa posebnim stambenim potrebama“ na primer u slučaju beskućništva ili drugih problema. Nadležna stambena kancelarija proverava uslove za dobivanje potvrde za subvencionisano stanovanje.

TRENTNE GRANICE ADEKVATNOSTI ZA CENTAR ZA RAD I SOCIJALNU SLUŽBU PRIMER REGIONA: HANNOVER (STANJE JUNI 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
Laatzen	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

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

IMPRESSUM

Copyright 2022 Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V. & Interaxion

Stanje: novembar 2022.

Ova brošura je nastala kao deo mrežnog projekta AMBA 3 – Upravljanje prijemom i savetovanje za tražioce azila 3. Projekat AMBA mreže sufinansiraju Fond Evropske unije za azil, migracije i integraciju, Donja Saksonija i UNO pomoću izbeglicama.

Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V.

Röpkestraße 12 | 30173 Hannover

Telefon: 0511 98 24 60 30 | Faks: 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

