

Kılavuz

AŞAĞI SAKSONYA EYALETİNDE EV ARAYANLAR İÇİN TAVSİYELER VE AÇIKLAMALAR

İçindekiler

1. Konut mu yoksa müşterek oturulacak bir konut mu?
2. Nerede bir konut bulabilirsin?
3. Konut ne kadar büyük olmalı?
Kirası ne kadar olmalı?
4. Depozito ne kadar olabilir?
5. Kira sözleşmesi süresi ne kadar olacak?
6. Müracaat için evrak çek listesi
7. Konut arama esnasında nelere dikkat edilmelidir?
8. Ayrımcılık durumunda ne yapılmalı?
9. Masrafların devir alınması için dilekçe
10. Masrafların devir alınması için çek listesi
11. Kira sözleşmesi ve konutun devir edilmesi
12. Konutun devir edilmesi için çek listesi
13. Bundan sonraki adımlar nelerdir?
14. Sözcük listesi (Kelime açıklamaları)

1. Konut mu yoksa müşterek oturulacak bir konut mu?

Kendine ait olan bir konutta senin

- Bir ana kira sözleşmesi
- Konutunu düzenlemek için daha çok özel yaşantın ve serbestliğinin mevcut

Müşterek ikamet edilen bir konutta (WG) ise ekseri

- Bir alt kira sözleşmesi ve bazen kullanma süresi kısıtlı olan
- Kendi kaldığın bir oda mevcut
- Birlikte oturmakta olduğun şahıslardan dolayı - müşterek olarak bilhassa genç insanlar oturmakta olduklarından
- dolaylı kiran da uygundur - Şehir merkezinde dahi
- İşler paylaşılr (örneğin oda silme gibi) ve eşyalar (örneğin cihazlar)
- Müşterek aktiviteler

Müşterek konut aramada "birlikte hoş geldin" projesi sana yardımcı olmaktadır



2. Nerede müşterek oturulacak bir konut bulabilirsin? I

Birçok konutu ve müşterek oturulacak konutu online platformlarda bulabilirsin:

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

Kiraya verenler İnternet sayfalarında yeni inşaat projeleri gibi boş olan odaları ilan etmektedirler:

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

Ve daha da fazlası!

Online arama için şu terimler kullanılabilir: "Konut inşaat şirketi", "Gayri menkul şirketi", "Bina yönetimler", "Gayri menkul yönetimleri" + oturulmak istenilen bölge



2. Nerede müşterek oturulacak bir konut veya müstakil konut bulabilirsin? II

Konut kooperatifleri de bulunmaktadır. Bunlar bilhassa kiraya verilen sosyal konutlardır. Bunları online olarak "Konut Kooperatifleri" + oturulmak istenilen bölge altında bulabilirsin.

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

Alternatif dayanışma içerisinde oturma şekillerini oturma projelerinden bulabilirsin:

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

Özel şahsıların kiralık ilanlarını bilhassa ebay-kleinanzeigen.de altında bulabilirsin, müşterek oturmak isteyenler ilanlarını ekseri yerel Facebook-/Telegram,/Signal-Gruplarında paylaşmaktadır.



3. Konut ne kadar büyük olmalı? Kirası ne kadar olmalı? I

Konut ne kadar büyük olmalı?

Her bir şahıs için 12 m2, 6 yaşından küçük çocuklar için ise 10 m2 büyüklüğünde oda hesap etmelisin. Çiftler ve kardeşler gayet tabii bir odayı paylaşabilirler (yasal sınırlar daha düşük).

Konut kirası ne kadar olmalı?

- Kendinin kazancın olması durumunda kiranın senin net gelirin 1/3 inden yüksek olmaması gerekir
- Bei LeistungsbezuSosyal daireden veya Jobcenter'den ödeme alınması durumunda ise uygun konutun büyüklüğü ve konut giderleri yasal olarak belirlenmiştir, fakat masraflar her sene güncellenmektedir. Bu değerler ekseri kira üst sınırı olarak ta adlandırılmaktadır. Bölgelere göre önemli derecede farklılıklar olabilmektedir. Büyük şehirlerde konut kiralari yüksektir, bu nedenle kira üst sınırı da daha yüksektir. Jobcenter veya Sosyal Dairede oturmak istediğin bölge için masrafları / kira üst sınırını sorabilirsin..



3. Konut ne kadar büyük olmalı? Kirası ne kadar olmalı? II

Örnek olarak kira üst sınırları:
Hannover: 06/2022

Sosyal Daire ve Jobcenter kira incelemesi esnasında şunları incelemektedir: 1 ve 2

1. Brüt kuru kira = Net kuru kira (asıl kira) + kuru işletme giderleri (bunlara örneğin bahçe bakımı, çöp boşalma gibi giderler dahildir)

	= 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. Isıtma giderler

Her ikisinin birleştirilmesinden brüt sıcak kira meydana gelmektedir.

Önemli uyarı: Brüt kuru kira ve ısıtma giderleri bireysel olarak uygun olmalıdır ve her durumda kontrol edilmektedir (brüt sıcak kira değil).

Kılavuzun sonunda Hannover bölgesi için değerleri gösteren bir tablo bulacaksınız.



3. Konut ne kadar büyük olmalı? Kirası ne kadar olmalı? III

Yaşam şartlarının ağırlaştığı durumlarda daha yüksek kira giderleri ödenmektedir.

Jobcenter ve Sosyal Daire tarafından verilecek olan zam (10 ile % 40 arasında) ile kira üst sınırı senin lehine hesaplanacaktır. Kira üst sınırı aşağıdaki durumlarda bireysel duruma göre uyarlanmaktadır:

- Oturacak bir konutun mevcut değilse veya yakında evsiz kalacak isen, yeni konut için brüt kuru kira % 20'ye kadar yüksek olabilir.
- Acil bir durumda:Örneğin yalnız çocuk yetiştirenlerde, yaşlı insanlarda, engelli insanlarda veya kronik hastalığı bulunan ve daha başka diğer durumlarda tekrar % 10
- Sosyal konutlarda oturma belgesi olanlarda bir % 10 daha

Birçok neden bir araya gelmekte ise değerleri toplayabilirsin:

% 20+% 10+ % 10= % 40 Yani kiran % 40 daha yüksek olabilir anlamına gelmektedir.

Örnek: Yukarıdaki nedenlerin mevcut olduğu Hannover'de yaşamakta olan 1 şahıs: 459 Euro yerine 458+ (458x% 40) = 641.20 Euro!



4. Depozito ne kadar olabilir? Ödeme için nereden yardım alabilirim?

- Eğer geçimini kendi olanaklarıyla yeterince temin edecek durumda değilsen, Sosyal Daire ve Jobcenter yatırılması gereken depozitoyu senin için bir kredi olarak devir alabilir.
- Eğer ikametini değiştirirsen, depozitoyu yeni gideceğin yerdeki Jobcenter devir alacaktır.
- Depozito miktarı azami kuru kiranın üç katı olabilir.



5. Kira sözleşmesi süresi ne kadar olacak?

- Genel olarak kira sözleşmeleri süresiz olarak yapılmaktadır
- Güncel olarak süresi asgari olan kira sözleşmeleri, örn. 1 veya 2 sene, artık nadir değil Yani bu süre içerisinde kira sözleşmesini, iptal edemezsin
- Alt kira sözleşmeleri sınırlı süreli olabilir
- Ara kira sözleşmeleri ekseri sınırlı sürelidir

Alt kira sözleşmesinin veya ara kira sözleşmesinin süresine dikkat edilmesini ve gerekli durumda mülk sahibi ile senin için daha uygun olan bir kira süresi ayarlanmasına dikkat etmen tavsiye edilmektedir.



6. MÜRCAAT İÇİN EVRAK ÇEK LİSTESİ

BÜTÜN DOKÜMANLAR KOPYA OLARAK BASILARAK VEYA ELEKTRONİK POSTA İLE GÖNDERİLMESİ DURUMUNDA PDF DOSYASI OLARAK



- Hitap yazısı:** Kiraya verene kendini (ve aileni) ve durumunu tanıtmaya olanağı
- İlgi duyanların bilgilerini içeren form:**
Kiraya veren tarafından verilen form - bu formda kişisel bilgiler istenmektedir (daha çok konuta bakma esnasında veya ondan sonra link olarak (örn. E-posta olarak))
- Bütün aile bireylerinin Kimlikleri** veya Seyahat pasaportu & **Oturma müsaadesi** (her iki sayfası da)
- Kira borcu olmadığına dair belge:** Kira borcun bulunmadığını gösteren belge. Bu belgeyi güncel olarak oturmakta olduğun konut sahibinden alabilirsin.
- SCHUFA:** “Kredi itibarın” hakkında bilgi (faturaları ödeyecek durumda mısın ve ileride de bunları inandırıcı olarak ödeyecek durumda mısın). Bu evrakı Postbank, Volksbank veya İnternet üzerinden temin edebilirsin
- Son üç aylık maaş bordrosu** veya Jobcenter veya Sosyal Dairenden alınan ödemeler ile ilgili **Güncel ödeme bildirisi**
- Eğer yüksek tahsil yapmakta veya meslek eğitiminde bulunmakta isen:
Üniversite kayıt belgesi veya meslek eğitimi sözleşmesi
- Sosyal konutta oturma hakkı olduğuna dair belge (WBS):**
Uygun kiralı sosyal konutta oturma için, gerekli durumda “özellikli oturma ihtiyacı ile”

7. Ayrımcılık durumunda ne yapılmalı?

Konut piyasasında ayrımcılık maalesef çok yaygın durumda.

Bu açıklayıcı filmde bu konuda bilgi bulacaksın.



Eğer konut arama esnasında ayrımcılığa maruz kalırsan, hissetmen veya gözlemlemen durumunda anti ayrımcılık merkezine başvurabilirsin. Oradaki danışmanlar seninle birlikte bir hareket şekli geliştirecek ve bunun uygulanmasında sana destek vereceklerdir. Buradaki danışmanlık güvenilir, anonim ve ücretsizdir.

Hannover anti ayrımcılık merkezi
Blumenauer Straße 5-7, 30449 Hannover
Tel.: 0511 - 168 31045
E-Posta: ADS@hannover-stadt.de

Oldenburg anti ayrımcılık merkezi
Klävemannstr. 16, 26122 Oldenburg
Tel.: 0441 920582 28
E-Posta: ads@ibis-ev.de



Federal anti ayrımcılık merkezi:

11018 Berlin
Telefon: 0800 546 546 5
Danışma için konuşma saatleri:
Pazartesi Perşembe arası Saat 9 ile 15 arasında

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

Aşağı Saksonya Eyaletinde aşırı sağ, ırkçı ve Yahudi karşıtlığı ile ilgili şiddete maruz kalanlar için müracaat noktası:

www.betroffenenberatung.de



8. Konut arama esnasında nelere dikkat etmelisin?

En iyisi "Müracaat evrakları çek listesi" için gerekli olan bütün evrakları bir dosya olarak hazırla ve bunları beraberinde getir.

Mülk sahibinden kiralanacak yer için bir teklif yaptır.

Ekseri ilgi duyanlar için bir form doldurman gerekiyor.

Bu forma nasıl ulaşabileceğini sor (şahsen veya e-posta ile).

Kira miktarının, oda sayısının ve konutun büyüklüğünün tekliftekini aynı olup olmadığını kontrol et.

Pencereler ve kapılar kapanıyor mu?

Herhangi bir yerde küf görüyor musun (ıslak yüzeyler)? Elektrik hatları hatasız mı?

Su vanaları çalışıyor mu?

Almanca konuşan birisini yanında götür.



9. Masrafların devir alınması için dilekçe

Sosyal Dairede

- Kişisel teklif ile müracaat edilecek olan yer: Yetkili Sosyal Daire
- Ancak ondan sonra kira sözleşmesini imzala
- Onay ve davetiye ile randevuya + Kiranın ve depozitonun devir alınması için kira sözleşmesini birlikte götür

Jobcenter'de

- Kişisel teklif ile masrafların devir alınması için müracaat
- Masrafların devir alınacağına dair belge ile kira sözleşmesini imzala
- Konut masraflarının devir alınması için kira sözleşmesi ile (Ek KdU) ve depozitonun devir alınması için müracaat et

Mobilya, buzdolabı ve çamaşır makinesi masraflarının devir alınması için ayrıca müracaat etmen gereklidir.



10. MASRAFLARIN DEVİR ALINMASI İÇİN ÇEK LİSTESİ



MASRAFLARIN DEVİR ALINMASI İÇİN RESMİ DAİREDE HANİ EVRAKLARA İHTİYACIN VAR?

Kişisel teklif: Konut ile ilgili bütün önemli bilgiler be evrakta mevcuttur

- Konutun adresi
- Kira sözleşmesinin başlangıcı
- Konutun büyüklüğü (odaların)
- Odaların sayısı
- Sosyal konutta oturma hakkını gösteren belge (WBS) gerekli mi)
- Net kuru kira
- İşletme masrafları (kuru yan giderler)
- Isıtma giderleri
- Depozito
- Kalorifer türü ve binanın büyüklüğü
- Konut kullanılacak durumda mı?
- Konutta ocak ve evye mevcut mu?
- Konut mobilyalı (kısmi) mı?

Şahsa ait kiralamalarda: Mülk sahipliğinin kanıtı (beyan veya tapu)

Alt kiralamalarda: Kıyaslamak için Mülk sahibinden & Asıl sözleşme sahibinden alt kiralama için müsaade

- Senin payına düşen kira miktarı “orantılı” olarak uygun mu?
- Sözleşme süresi ne kadar süre için belirlenmiş?
- Asıl kiracı kim?
- Herkes imzalamış mı?

11. Kira sözleşmesi & Konut devir edilmesi - neleri bilmen gerekir? I

Kira sözleşmesinde neler yazıyor?

- Bütün imza sahiplerinin isimleri
- Kira miktarı ve depozito
- Kiraya verilen bütün odalar (Mutfak, banyo, ...)
- Kira ilişkisinin başlangıcı ve gerekli durumda süresi
- Eksiklikler ve sayaç tüketim rakamlarının yazılı olduğu protokol, ...
- Bina yönetim düzeni,
- Kiraya veren ile kiracı arasındaki kişisel mutabakatlar

Bilhassa dikkat edilmeli:

- Kira sözleşmesinde süre sınırlaması var mı?
- Sözleşmede basamak kira veya kira artırımları yazılı mı?
- Yapılacak modernleştirme işlemleri önceden aydınlatılmalı

Makbuz olmadan ve karşı hizmet olmadan ödeme yapmayın! Bütün konuşulanları yazılı olarak not et! Anlamadığın sözleşmeleri imzalama.



11. Kira sözleşmesi & Konut devir edilmesi - neleri bilmen gerekir? II

Konutun devir edilmesi

- Kiraya veren ile birlikte konutu teftiş et (gerekli durumda refakatçi ile birlikte)
- Konutun güncel duruma bir protokol tutularak yazılmalı
- Tarafların her ikisi de bu protokolü imzalayacaklar. Konuttan çıkma durumunda depozitonun iade edilip edilemeyeceğine veya senin karşılaman gereken yeni hasarların ilave olup olmadığına bu protokol doğrultusunda karar verilecektir.
- Protokole mevcut olan hasarların ve eksikliklerin hangilerinin mülk sahibi tarafından tamir ettirileceği yazılacaktır.
- Mülk sahibi ile anlaşabilecek olan bir şahsı yanında götür
- Tereddüt durumlarında kiracılar dernekleri sana yardımcı olacak ve destekleyeceklerdir.



12.KONUTUN DEVİR EDİLMESİ İÇİN ÇEK LİSTESİ



NELERE DİKKAT ETMEN GEREKİR?
HANGİ SORULARI SORMAN GEREKİR?

- Kullanımdan kaynaklanan aşınmalar:** Konutta tamirat ihtiyacı bulunmakta mı?
Yapılması gereken güzelleştirme tamiratları mevcut mu?
Kalorifer ve elektrikli cihazlar çalışıyor mu?
Örenin halılardaki lekeler, hasarlı fayanslar, arızalı OVC veya zemin döşemeleri gibi hasarlar veya eksiklikler
Bütün pencereler kapanıyor mu?
Lavabo, tuvaletler, duş, küvet, ... ne durumda?
Küf veya su hasarı izleri mevcut mu?
Bodrum boş mu ve konut temizlenmiş / nötr olarak badana yapılmış mı?

- Protokolde neler yazıyor?**
 - Tarih, mülk sahibinin ve kiracıların isim ve adresleri
 - Konutun adresi
 - Bütün hasarlar ve eksiklikler ve bunlarla ilgili kararlaştırmalar
 - Sayaç numaraları ve tüketim miktarları (su saatleri, kalorifer ve elektrik) not edilmeli
 - Devir edilen anahtarların sayısı (bina kapısı, konut kapısı, mektup kutusu) not edilmeli
 - İleride yapılacak olan işler için verilen sözler not edilmeli
 - Her iki tarafın imzası

- Tavsiyeler:**

Her şey kontrol edilmeli ve bir nüsha için ısrar edilmeli.
Konutu inceleme esnasında ışıklandırmaya dikkat et. Her şeyi iyice kontrol et ve kendine ihtiyacın olan zamanı ver
Şahit olarak yanında birisini götür.

13. Bundan sonraki adımlar nelerdir?

Konut için ilk donanım

- Konutun ilk donanım için Sosyal Daireden ve Jobcenter'den para
 - Bunun için ayrıca bir dilekçe vermek gereklidir
- Hangi mobilyalara ihtiyacın olduğunu listele

Uygun mobilyalar

- www.ebay-kleinanzeigen.de
- Sosyal dükkanlar ve bit pazarları
- Facebook-Grupleri
- www.nebenan.de gibi komşu grupları

Sözleşmelerin yapılması

- Elektrik, İnternet, yemek yapmak için gaz
- Ev eşyası ve sorumluluk sigortaları gibi sigortalar
- Bu sigortaları kendin ödemek zorundasın

Belediyede ikamet kaydı ve adresin Federal Göç Dairesi, Banka, Hastalık sigortası gibi kurumlara bildirilmesi...

Okula yeni kayıt



14. SÖZCÜK LİSTESİ (KELİME AÇIKLAMALARI)

- **Süre belirlemesi:** Kira sözleşmesinde gerekçelendirilmelidir. Daha fazla bilgi
- **Depozito:** Hasar durumları ve ödenmeyen kiralar için kiraya verene verilen teminat Azami kuru kiranın iç katı olacaktır.
- **Net kuru kira** Kiralana her metrekare yüzey için işletme giderleri hariç kira miktarı. **Brüt sıcak kira:** Kuru işletme giderleri ve ısıtma giderleri dahil toplam kira. **Yan giderler:** Kuru = işletme giderler // Sıcak = ısıtma giderleri
- **Komisyoncu komisyonu:** Konutun kiralanması başka bir şahıs tarafından sağlanmakta ise Burada "Siparişi veren" prensibi geçerlidir. Genel olarak kiraya veren tarafından ödenmelidir Sahtekarlığa dikkat et!!!
- **Devir alınan eşya için yapılan ödeme:** Kiracı tarafından devir alınan mobilyalar veya diğer donanımlar için ödenen para.
- **Sosyal Konutta Oturma hakkını belirten belge (WBS):** Kazancı düşük olan veya transfer ödemeleri (Jobcenter, Sosyal Daire) alan ve - asgari bir sene -oturma müsaadesi bulunan şahıslar için öngörülen kirası uygun olan sosyal konutlar. Sokakta kalma veya diğer acil durumların mevcut olması halinde "özellikli konut ihtiyacı" ile Sosyal konutta oturma belgesinin düzenlenmesi için koşulları yetkili konut dairesi kontrol etmektedir.

JOBCENTER VE SOSYAL DAİRE İÇİN GÜNCEL UYGUNLUK SINIRLARI ÖRNEK BÖLGE HANNOVER (DURUM HAZİRAN 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

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

KÜNYE

Copyright 2022 Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V. & Interaxion

Durum: Kasım 2022

Bu proje AMBA 3 - İltica arayanlar için kabul yönetimi ve danışmanlık 3 - şebeke projesi çerçevesinde hazırlanmıştır. AMBA Şebeke projesi Avrupa Birliği İltica, Göç ve Uyum Fonu, Aşağı Saksonya Eyaleti ve Birleşmiş Milletler-Göçmenler Yardımı tarafından sağlanan olanaklar ile finanse edilmektedir.

Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V. (Aşağı Saksonya Göçmenler Yardım Derneği)

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

