

Посібник

ПОРАДИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ПОШУКУ ЖИТЛА В НИЖНІЙ САКСОНІЇ

ЗМІСТ

1. Окреме чи спільне житло?
2. Де знайти житло?
3. Яку площу повинне мати житло?
Скільки воно має коштувати?
4. Яким має бути розмір застави?
5. Який строк дії договору оренди?
6. Контрольний перелік необхідних документів
7. На що потрібно звернути увагу під час огляду житла?
8. Що робити в разі дискримінації?
9. Заява про перейняття витрат
10. Контрольний перелік документів, необхідних для перейняття витрат
11. Договір оренди та передача житла
12. Контрольний перелік питань під час передачі житла
13. Якими є наступні кроки?
14. Словник (опис термінів)

1. Окреме чи спільне житло?

В окремому житлі ви маєте:

- основний договір оренди
- особистий простір і свободу дій при облаштуванні свого житла

У житлі спільного проживання (WG) ви маєте:

- найчастіше договір суборенди, іноді з обмеженим строком дії
- власну кімнату
- компанію сусідів (у квартирах спільного проживання переважно живуть молоді люди)
- вигіднішу орендну плату, у тому числі в центрі міста
- розподіл обов'язків, наприклад з прибирання, та спільні покупки, наприклад техніки
- спільна діяльність

У пошуку житла спільного проживання вам допоможе проєкт «Zusammenleben Willkommen» («Ласкаво просимо до спільного житла»).



2. Де шукати окреме чи спільне житло? I

Багато квартир як окремих, так і спільних ви можете знайти на таких онлайн-платформах:

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

Агентства нерухомості викладають оголошення про вільні квартири на своїх сайтах, як і об'єкти новобудов:

- www.vonovia.de
- www.deutsche-wohnen.com
- heimkehr-hannover.de (наприклад, у Ганновері)

багато інших!

Для пошуку в Інтернеті можна ввести такі запити: «Wohnungsbaugesellschaft» (житлово-будівельний кооператив), «Immobilien-gesellschaft» (рієлторська компанія), «Hausverwaltung» (домоврядна компанія), «Immobilienverwaltung» (управління нерухомістю) + бажане слово пошуку



2. Де шукати окреме чи спільне житло? II

Існують так звані житлові кооперативи. Вони передбачають насамперед оренду соціального житла. Дізнатися про них можна в Інтернеті за запитом «Wohnungsgenossenschaft» + бажане слово пошуку.

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

Альтернативні солідарні варіанти проживання можна знайти на сайтах проєктів із забезпечення житлом:

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

Приватні оголошення можна насамперед знайти на сайті ebay-kleinanzeigen.de, оголошення про житло спільного проживання часто публікують у місцевих групах Facebook, Telegram або Signal.



3. Яку площу повинне мати житло? Скільки воно має коштувати? I

Якого розміру має бути житло?

Потрібно зважати на наступну норму: на одну особу припадає одна кімната площею 12 кв.м., для дітей віком до 6 років – 10 кв.м. Пари, а також брати та сестри можуть мати спільну кімнату (обмеження, встановлені законодавством, описано нижче).

Скільки має становити сума орендної плати?

- Для тих, хто має власний дохід, застосовується правило, згідно з яким сума орендної плати не має перевищувати 1/3 чистого доходу.
- Якщо ви отримуєте допомогу від Центру зайнятості чи соціальної служби, то розмір та вартість житла регулюються законом, при цьому щороку ця вартість переглядається. Як правило, ці суми становлять верхню межу орендної плати. Вони можуть сильно варіюватися в залежності від місця проживання. У великих містах орендна плата є вищою, а отже, і верхня межа орендної плати також є вищою. Про вартість (верхню межу орендної плати) для конкретного місця проживання можна дізнатися в Центрі зайнятості чи соціальній службі.



3. Яку площу повинне мати житло? Скільки воно має коштувати? II

Верхня межа орендної плати на прикладі:
Ганновер: 06/2022

Соціальна служба та Центр зайнятості перевіряють такі умови для оренди: 1 і 2

1. Холодна оренда брутто = холодна оренда нетто (базова орендна плата) + холодні комунальні витрати (сюди належить, наприклад, догляд за садом, вивіз сміття тощо).

	= 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. Витрати на опалення

Разом ці дві суми становлять теплу оренду брутто.

Важливо: холодна оренда брутто та витрати на опалення визначаються та розраховуються окремо, а не сама тепла оренда брутто.

Наприкінці цього посібника ви знайдете таблицю з конкретними цифрами для регіону Ганновер.



3. Яку площу повинне мати житло? Скільки воно має коштувати? III

У складних життєвих обставинах норми орендної плати можуть підвищуватися.

Центр зайнятості або соціальна служба призначає доплату (від 10 до 40%) та перераховує верхню межу орендної плати на вашу користь. Верхня межа орендної плати перераховується індивідуально в таких випадках:

- якщо ви втратили житло або скоро його втратите, то холодна оренда брутто в новому житлі може бути збільшена на 20%;
- у скрутній ситуації, наприклад, для батьків-одиноків, людей похилого віку, осіб з інвалідністю і хронічними захворюваннями та в деяких інших випадках ця сума може збільшуватися ще на 10%;
- для житла з дозволом на отримання соціального житла (Wohnberechtigungsschein) – ще додатково 10%.

Якщо ви маєте декілька підстав, ви можете скласти всі ці значення: 20%+10%+10%=40%. Це означає, що суму вашої орендної плати може бути збільшено до 40%. Приклад: для 1 особи в Ганновері з вищезазначеними обставинами: 458+(458x40%) = 641,20 Євро замість 458 Євро!



4. Яким має бути розмір застави? Де я можу отримати допомогу для її сплати?

- Якщо ви не можете покрити основні життєві потреби за рахунок власних коштів, то соціальна служба або Центр зайнятості можуть надати вам кошти для застави у вигляді кредиту.
- У разі зміни місця проживання заставу переймає Центр зайнятості за місцем реєстрації.
- Сума застави не має перевищувати триразового розміру холодної оренди нетто.



5. Який строк дії договору оренди?

- Зазвичай договори оренди укладаються на невизначений строк.
- Мінімальний строк дії договору оренди сьогодні може становити, наприклад, 1 чи 2 роки. Це означає, що ви не зможете розірвати його протягом цього періоду.
- Договори суборенди можуть мати обмежений строк дії.
- Договори проміжної оренди часто мають обмежений строк дії.

Рекомендуємо звернути увагу на строк дії договору суборенди або проміжної оренди та за необхідності погодити з орендодавцем більш прийнятний для вас строк оренди.



6. КОНТРОЛЬНИЙ ПЕРЕЛІК НЕОБХІДНИХ ДОКУМЕНТІВ

УСІ ДОКУМЕНТИ НАДАЮТЬСЯ У ВИГЛЯДІ ПАПЕРОВОЇ КОПІЇ АБО У ФОРМАТІ PDF У РАЗІ НАДІСЛАННЯ В ЕЛЕКТРОННОМУ ВИГЛЯДІ



- Супровідний лист:** Розкажіть орендодавцю про себе та свою сім'ю, а також опишіть ваші життєві обставини
- Анкета претендента:** Бланк анкети ви отримуєте від орендодавця: у ній слід надати свої особисті дані (зазвичай під час огляду чи пізніше за посиланням, наприклад, в електронному листі)
- Посвідчення особи** або закордонний паспорт усіх членів домоволодіння, а також **посвідка на проживання** (з обох боків)
- Довідка про відсутність заборгованості з орендної плати:** її ви можете отримати у свого теперішнього орендодавця.
- Довідка SCHUFA:** підтвердження вашої «кредитоспроможності», тобто чи спроможні ви сплачувати свої рахунки і чи зможете ви робити це й надалі. Її можна отримати у відділеннях банків Postbank, Volksbank або в Інтернеті.
- Довідка про заробітну плату за останні три місяці або довідка** з Центру зайнятості чи соціальної служби про отримання соціальної допомоги
- Якщо ви навчаєтеся чи отримуєте профосвіту: **Довідка з місця навчання** або **договір про підвищення кваліфікації**.
- Дозвіл на отримання соціального житла (WBS):** для оренди соціального житла з вигіднішою платою, в окремих випадках з позначкою «з особливою потребою в житлі».

7. Що робити в разі дискримінації?

На жаль, на ринку житла є поширеними випадки дискримінації. Більш детальну інформацію ви знайдете в цьому пояснювальному відео.



Якщо в процесі пошуку житла ви стали свідком чи особисто зітнулися з дискримінацією, то можете звернутися до Центру протидії дискримінації. Консультанти допоможуть вам визначити можливі варіанти поведінки та нададуть вам підтримку в їх реалізації. Консультації надаються конфіденційно, анонімно та безкоштовно.

Antidiskriminierungsstelle in Hannover (Центр протидії дискримінації в Ганновері)
Blumenauer Straße 5-7, 30449 Hannover
Тел.: 0511-168 31045
Ел. пошта: ADS@hannover-stadt.de

Antidiskriminierungsstelle Oldenburg
(Центр протидії дискримінації, м. Ольденбург)
Klävemannstr. 16, 26122 Oldenburg
Тел.: 0441 920582 28
Ел. пошта: ads@ibis-ev.de



Antidiskriminierungsstelle des Bundes / Федеральний центр протидії дискримінації

11018 Berlin
Тел.: 0800 546 546 5
Години прийому:
понеділок - четвер з 9:00 до 15:00

Ел. пошта: beratung@ads.bund.de
www.antidiskriminierungsstelle.de

Координаційний центр для постраждалих від насильства на ґрунті правових, расистських чи антисемітських настроїв у Нижній Саксонії:

www.betroffenenberatung.de



8. На що слід звернути увагу під час огляду житла?

Буде краще, якщо ви зберете всі документи з контрольного списку (лише копії) в папку та принесете з собою.

Попросіть орендодавця підготувати пропозицію.

Часто потрібно заповнити анкету претендента.

Запитайте, як ви отримаєте бланк анкети (особисто чи електронною поштою).

Переконайтеся, що ціна оренди, кількість кімнат та розмір житла відповідають зазначеним у пропозиції.

Чи зачиняються вікна й двері?

Чи є десь цвіль (чорні плями)? Чи справна електромережа?

Чи справні водопровідні крани?

Візьміть із собою когось, хто говорить німецькою.



9. Заява про перейняття витрат

До соціальної служби:

- Подання заяви з персональною пропозицією до уповноваженого органу соціального забезпечення
- Лише потім підписання договору оренди
- З підтвердженням та запрошенням на зустріч + договір оренди до відділу соціальних виплат для призначення розміру орендної плати та застави.

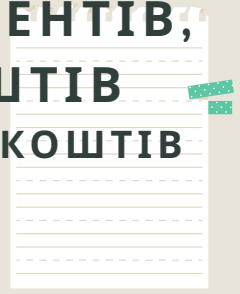
До Центру зайнятості:

- Отримання перейняття витрат із персональною пропозицією
- Після цього підписання договору оренди
- Подання заяви про витрати на проживання разом з договором оренди (додаток KdU) та заяви на перейняття застави

Для першого обладнання житла меблями, холодильником та пральною машиною подається окрема заява.



10. КОНТРОЛЬНИЙ ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, НЕОБХІДНИХ ДЛЯ ПЕРЕЙНЯТТЯ КОШТІВ ЯКІ ДОКУМЕНТИ ПОТРІБНІ ДЛЯ ПЕРЕЙНЯТТЯ КОШТІВ ВІДОМСТВОМ?



- Персональна пропозиція:** містить усю необхідну інформацію про житло
 - адреса житла
 - дата початку оренди
 - площа житла (кімнати)
 - кількість кімнат
 - чи потрібний дозвіл на отримання соціального житла (WBS)
 - холодна оренда нетто
 - комунальні витрати (холодні побічні витрати)
 - витрати на опалення
 - сума застави
 - тип опалення та розмір будівлі
 - чи придатне житло для проживання
 - чи є в ньому плита й мийка
 - чи обладнане житло меблями (повністю або частково)

- У разі оренди в приватного орендодавця:** підтвердження права власності (декларація або витяг із Поземельної книги).

- У разі суборенди:** дозвіл на суборенду від орендодавця та основний договір оренди для порівняння.
 - Чи є ваша орендна плата пропорційною?
 - Який строк оренди зазначено в договорі?
 - Хто є основним орендарем?
 - Чи всі сторони підписали договір?

11. Договір оренди та передача житла - що потрібно знати? I

Що прописано в договорі оренди?

- імена всіх сторін, які підписали договір
- розмір орендної плати та застави
- усі орендовані приміщення (кухня, ванна кімната тощо)
- дата початку орендних відносин і строк дії, якщо його зазначено
- протокол пошкоджень, показань лічильників тощо
- правила внутрішнього розпорядку
- особисті домовленості між орендодавцем та орендарем

На що слід звернути особливу увагу:

- строк дії договору оренди
- чи передбачена градуйована оренда або підвищення орендної плати
- Заздалегідь узгодьте заходи щодо модернізації.

Не сплачуйте гроші без отримання розписки та виконання зустрічних зобов'язань! Документуйте всі свої дії! Не підписуйте жодних договорів, якщо ви їх не розумієте.



11. Договір оренди та передача житла – що потрібно знати? II

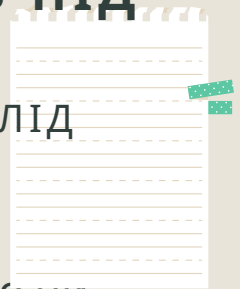
Передача житла

- Огляд житла вами разом з орендодавцем (за необхідності в супроводі іншої особи).
- Оцінка поточного стану житла із занесенням до протокола.
- Протокол підписують обидві сторони.
- Під час виїзду на підставі протоколу буде прийнято рішення щодо того, чи буде вам повернено заставу, чи вона покриє можливу шкоду, завдану вами.
- У протоколі фіксується, які пошкодження та дефекти мають усуватися орендодавцем.
- Візьміть із собою когось, хто зможе порозумітися з орендодавцем.
- У разі сумніву ви можете звернутися за допомогою до асоціації орендарів (Mieterverein).



12. КОНТРОЛЬНИЙ ПЕРЕЛІК ПИТАНЬ ПІД ЧАС ПЕРЕДАЧІ ЖИТЛА

НА ЩО СЛІД ЗВЕРНУТИ УВАГУ? ЯКІ ПИТАННЯ СЛІД ПОСТАВИТИ?



- Знаки зносу:** Чи потребує житло капітального чи косметичного ремонту? Чи працює опалення та електроприлади? До пошкоджень і дефектів можуть належати, наприклад, плями на килимах, пошкоджена плитка, пошкоджене підлогове покриття з ПВХ чи дерева. Чи зачиняються всі вікна? У якому стані знаходяться умивальник, унітаз, душ, ванна тощо? Чи присутні ознаки цвілі або затоплення? Чи порожній підвал? Чи прибране житло й чи пофарбоване воно в нейтральний колір?

- Що зазначено в протоколі?**
 - дата, ім'я та адреса орендодавця та орендаря
 - адреса житла
 - усі пошкодження, дефекти та пов'язані з цим домовленості
 - номери та показання лічильників (води, тепла та електроенергії)
 - позначка про передані ключі (вхідні двері, квартира, поштова скринька)
 - обіцянки щодо майбутніх дій
 - підпис обох сторін

- Поради:** Усе перевірте та вимагайте копію. Під час огляду житла зверніть увагу на умови освітлення. Перевіряйте все ретельно та не поспішаючи. Візьміть із собою когось у якості свідка.

13. Якими є наступні кроки?

Перше обладнання житла

- Гроші на перше обладнання житла меблями від соціальної служби чи Центру зайнятості
- Для цього подається окрема заява.
- Перерахуйте, які меблі ви потребуєте.

Дешеві меблі

- www.ebay-kleinanzeigen.de
- Соціальні магазини та блошині ринки
- Групи Facebook
- Групи сусідів, наприклад www.nebenan.de

Укладання договорів

- Електропостачання, інтернет, побутовий газ
- Страхування, наприклад, домашнього майна або цивільної відповідальності
- Послуги за цими договорами ви сплачуєте самостійно

Станьте на облік в Управлінні в справах громадян (Bürgeramt) і повідомте свою адресу Федеральному відомству з питань міграції та біженців (BAMF), банку, медичній страховій компанії тощо.

Подайте заяву до нової школи.



14. СЛОВНИК (ОПИС ТЕРМІНІВ)

- **Строк дії:** має бути обґрунтовано в договорі. Дізнатися більше
- **Застава:** гарантія для покриття можливої шкоди або заборгованості з орендної плати. Не має перевищувати триразового розміру холодної оренди нетто.
- **Холодна оренда нетто:** орендна плата без комунальних витрат, за один квадратний метр площі, що орендується. **Холодна оренда брутто:** загальна орендна плата, що складається з холодних комунальних витрат і витрат на опалення. **Побічні витрати:** холодні = комунальні витрати // теплі = витрати на опалення.
- **Брокерська комісія:** Інша особа виступає посередником при здачі житла в оренду. У такому разі діє «принцип замовника». Зазвичай цю комісію сплачує орендодавець. Будьте обережні та не дайте себе обдурити!!!
- **Сплата відступного:** за меблі або предмети побуту, які переходять від попередніх орендарів.
- **Дозвіл на отримання соціального житла (WBS):** соціальне житло з низькою орендною платою, призначене для осіб з низьким рівнем доходу або осіб, які отримують соціальну допомогу від Центру зайнятості чи соціальної служби та мають посвідку на проживання, до закінчення строку дії якої має залишатися не менше одного року. Позначка «з особливою потребою в житлі» присвоюється, наприклад, у разі втрати житла та в інших скрутних життєвих ситуаціях. Умови для отримання дозволу WBS перевіряються уповноваженим житловим управлінням.

ДОПУСТИМІ НОРМИ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ДЛЯ ЦЕНТРУ ЗАЙНЯТОСТІ ТА СОЦІАЛЬНОЇ СЛУЖБИ НА ПРИКЛАДІ РЕГІОНУ ГАННОВЕР (СТАНОМ НА ЧЕРВЕНЬ 2022 РОКУ)

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

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

Вихідні дані

Авторське право 2022 Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V. & InteraXion

Станом на: листопад 2022

Цю брошуру було створено в рамках мережевого проекту AMBA 3 (Регулювання прийому та консультування шукачів притулку 3). Мережевий проект AMBA фінансується за рахунок коштів Фонду притулку, міграції та інтеграції ЄС, а також федеральної землі Нижня Саксонія і Фонду ООН для допомоги біженцям.

Flüchtlingsrat Niedersachsen e.V./Некомерційна організація

«Рада в справах біженців» Нижньої Саксонії

Rörkestraße 12 | 30173 Hannover

Телефон: 0511 98 24 60 30 | Факс: 0511 98 24 60 31

Он-лайн:

<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

