البحث عن شقة في ألمانيا

دليل المهاجرين



Federal Ministry
for Housing, Urban Development
and Building

Federal
Anti-Discrimination
Agency

بيانات الناشر

الناشر
الوزارة الاتحادية للإسكان والتنمية الحضرية والبناء
www.bmwsb.bund.de

معالجة المحتوى

جمعية البحوث الاجتماعية المبتكرة والتخطيط الاجتماعي، جمعية مسجلة

فكرة المشروع / الدعم
الوزارة الاتحادية للإسكان والتنمية الحضرية والبناء

الهيئة الاتحادية لمكافحة التمييز

المعهد الاتحادي للبحث المعماري وأبحاث المدن والفضاء

الجمعية الألمانية للإسكان والتخطيط العمراني والتعمير، جمعية مسجلة

تحريرًا في
يونيه ٢٠٢٢

التصميم
VorSprung Design & Kommunikation, Berlin ١٠٥٨٧

يمكن تنزيل المنشور بصيغة PDF عبر الرابط التالي:
www.bundesregierung.de/publikationen

يتم إصدار هذا المنشور من قِبل الحكومة الاتحادية كجزءٍ من عملها في العلاقات العامة. ويُتاح هذا المنشور مجانًا وغير مخصص للبيع. ولا يجوز استخدامه من قِبل الأحزاب أو المرشحين أو منظمي الانتخابات في أثناء الحملة الانتخابية بغرض الدعاية الانتخابية. وينطبق هذا على الانتخابات الاتحادية وانتخابات مجالس الولايات وانتخابات المحليات وانتخابات البرلمان الأوروبي.

البحث عن شقة في ألمانيا

دليل المهاجرين

يهدف هذا الكتيب إلى مساعدتك في العثور على شقة!

يجب على الأشخاص المهاجرين من الخارج أولاً البحث والعثور على المكان الذي يريدون العيش فيه في ألمانيا. وسواء كنت تشعر بالارتياح هنا، أو كان لديك أصدقاء أو عمل، أو كان أطفالك يحصلون على تعليم جيد ويتطورون بأمان - كل هذا تُحدده حياتك في الحي الجديد. وشقتك الخاصة جزء من الوصول والبقاء.

وهذا الكتيب يهدف إلى مساعدتك في البحث عن شقة. **تحلّ بالصبر إذا لم يفلح الأمر على الفور. وقد يستغرق الأمر بعض الوقت لتحقيق النجاح. حيث يوجد نقص في السكن، لا سيما في المدن الكبرى، والطلب متزايد.**

تُقدم الصفحات التالية العديد من النصائح التي تساعدك على تحقيق هدفك بسرعة: سوف تقرأ الأولويات المهمة عندما تبدأ في البحث عن شقة. وسوف تُلقي نظرةً عامة موجزة على القواعد المهمة في قانون الإيجار الألماني وقانون الإقامة. وسوف تكتشف كيف تعمل الدولة على تعزيز الإسكان وستحصل على نصائح حول كيفية حماية نفسك من التمييز في سوق الإسكان. وفي نهاية كل فصل ستجد "ورقة الملاحظات". حيث يمكنك كتابة أسماء جهات الاتصال أو أرقام الهواتف أو العناوين أو المعلومات.

لا يمكن إعطاء النصيحة الأكثر أهمية في كثير من الأحيان بما فيه الكفاية:

اطلب الدعم واحصل على المشورة إذا كنت لا تعرف ماذا تفعل بنفسك! والاطلاع الجيد يزيد من حظوظك في سوق الإسكان ونأمل أن تملك قريبًا عقد الإيجار والمفاتيح بين يديك!

المحتوى

١. تُجري بحثًا. ٤

٢. قانون الإيجار الألماني – بعض الأمور التي يجب عليك معرفتها. ١٥

٣. المهاجرون من الخارج - ما الذي يجب عليك مراعاته؟ ٢١

٤. الدعم الحكومي والتمويل ٢٥

٥. التمييز عند البحث عن شقة – ما العمل؟. ٣٥



١. تُجري بحثًا.

أكثر من نصف الشقق في ألمانيا عبارة عن شقق مستأجرة. وفي المدن الكبرى تعيش غالبية الأسَر على الإيجار. وتعود ملكية العديد من الشقق المستأجرة للمؤجرين أصحاب العقارات الخاصة. لذلك يجدر البحث عن شقق في سوق الإسكان الخاص.

وفي الكثير من المدن، يمكن أيضًا العثور على شقق رخيصة لدى شركات الإسكان التي تدير مجموعة كبيرة من الشقق. وتوجد شركات الإسكان المشترك والخاص. وأخيرًا، هناك جمعيات الإسكان التعاونية التي تؤجر شققها لأعضائها فقط. ولكي تصبح عضوًا، يجب شراء سهم تعاوني في مقابل الحصول على حق العيش لدى الجمعية التعاونية.



1 قيمة الإيجار وحجم الشقة؟

ما حجم الشقة التي يجب أن تسكن بها، وما الذي يمكنني تقديمه؟

2 أين تبحث؟

- ✓ سوق الإسكان الخاص
- ✓ شركات تأجير الشقق السكنية
- ✓ جمعيات الإسكان

كم تبلغ تكلفة السكن في مدينتك؟

قبل أن تبدأ في البحث عن شقة، يجب عليك معرفة الإيجار ومساحة الشقة المناسبين لك.



يُراعى ما يلي:

يُولي العديد من مقدمي السكن أهميةً للتأكد من أن حجم الأسرة التي تبحث عن شقة يتناسب مع مساحة الشقة. ومن المفترض أن أسرة مكونة من خمسة أفراد تحتاج إلى أربع غرف على الأقل.

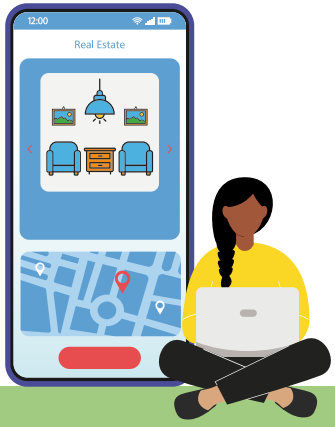
يوجد "دليل الإيجارات" في العديد من المدن: حيث يُخبرك بمتوسط تكلفة الشقق في مدينتك. ويمكنك الحصول على دليل الإيجارات مجانًا أو مقابل رسوم بسيطة من إدارة البلدية أو المدينة أو المقاطعة، ومن اتحادات المستأجرين وأحيانًا على الإنترنت بالمجان أيضًا.

يمكنك الاطلاع على ما تجب مراعاته عندما يتعلق الأمر بالإيجار إذا كنت تتلقى إعانات من مركز العمل أو مكتب الشؤون الاجتماعية في الفصل ٤ من هذا الكتيب.

كيف تجد شقة؟

يمكن البحث عن الشقق بسهولة على **الإنترنت**. أدخل "عروض العقارات" أو ببساطة "شقة" ومحل إقامتك المرغوب في خانة البحث. لا يمكن في كثير من الأحيان البحث عن الشقق على بوابات الإنترنت فحسب، بل يمكن أيضًا نشر استعلامات البحث الخاصة بك. ويمكنك في كثير من الأحيان العثور على العروض المقدمة من شركات الإسكان والجمعيات التعاونية على مواقعها الإلكترونية.

ويمكنك الاستفادة من **الإعلانات المُعلّقة على لوحات الإعلانات وفي المحلات التجارية أو طلب شقة في صحيفة الإعلانات**. وقد يكون من المفيد أيضًا أن تسأل بين دائرة معارفك. وربما يعرف شخص ما الشقق التي أصبحت شاغرة وتبحث عن "مستأجر جديد". علمًا بأنه ليست كل الشقق الشاغرة معروضة للإيجار بشكل عام.





البحث عن شقة في ألمانيا

ماذا يعني ذلك؟

أهم الاختصارات من إعلانات الشقق:

BK	تكاليف التشغيل
HK	تكاليف التدفئة
KM	الإيجار بدون التكاليف الجانبية
KT	الوديعة
MM	الإيجار الشهري
.mtl	شهري
NK	التكاليف الإضافية
.Wfl	مساحة الشقة
.Whg	الشقة
WM	الإيجار شاملاً التكاليف الجانبية
WG	شقة مشتركة

ومن المفيد أيضًا إلقاء نظرة على **الصحف المحلية**. عادةً ما تظهر إعلانات الشقق فقط في أيام معينة من الأسبوع (مثل أيام الأربعاء أو السبت). وغالبًا ما تُنشر على الموقع الإلكتروني للصحيفة المحلية. استعلم لدى الحي أو لدى مراكز الاستشارة أو مباشرةً من الصحيفة عن موعد ظهور إعلانات الشقق. ومن المهم الاتصال بالمؤجر في أسرع وقت ممكن: وغالبًا ما يتم منح الشقق خلال يوم أو يومين.



يمكنك أيضًا التقدم بطلب للحصول على شقة **مباشرةً لدى شركات الإسكان أو جمعيات الإسكان التعاونية**. وللقيام بذلك، يجب عليك تقديم نفسك هناك شخصيًا. وقد يتم تسجيلك في قائمة الانتظار. يمكنك العثور على عناوين شركات الإسكان المحلية ومراكز العملاء على الإنترنت.

هل يوجد **مكتب إسكان** في محل إقامتك؟ يمكن أن يساعدك في البحث عن شقة. لا يمكن الحصول على بعض الشقق إلا من خلال ما يُسمى شهادة استحقاق السكن (WBS) مثلاً. ويمكنك التقدم بطلب للحصول على شهادة استحقاق السكن هذه في مكتب الإسكان المختص لديك (تجد المزيد بخصوص ذلك في الفصل ٤).

وأخيرًا، يستطيع **مكتب تأجير العقارات** أيضًا مساعدتك في البحث عن شقة. ويجب على المؤجر دفع الرسوم ("العمولة") إذا عرض شقته هناك.

اطلب الدعم في الوقت المناسب عند البحث عن شقة

يمكن للعديد من مراكز الاستشارة مساعدتك في الحصول على عناوين مقدمي السكن والمكاتب. ويوجد في بعض المدن أيضًا مساعدو الاندماج الذين يمكنهم مساعدتك شخصيًا في البحث عن شقة.



ماذا تحتاج عند البحث عن شقة؟

بصفة عامة، سوف تحتاج إلى بعض المستندات عند التقدم بطلب للحصول على شقة. ويوصى بجمعها ونسخها مسبقًا. ولا تقم أبدًا بتسليم مستندات أصلية، بل نسخة منها فقط! في بعض الأحيان سيُطلب منك إرسال المستندات ممسوحة ضوئيًا عبر البريد الإلكتروني. وغالبًا ما يحصل على الشقة الشخص الذي يُقدم جميع المستندات أولاً.



المستندات التي يطلبها المؤجرون

- **أوراق إثبات الهوية والوثائق المتعلقة بوضع الإقامة**، مثل تصريح الإقامة (راجع الفصل ٣)
- وللحصول على **مساكن اجتماعية**، سوف تحتاج إلى **شهادة استحقاق السكن** (WBS) مع مذكرة عاجلة. يمكن معرفة المزيد بخصوص ذلك في الفصل ٤.
- **إثباتات الدخل**: مثل إثبات الراتب لآخر ثلاثة أشهر (للموظفين) أو آخر قرار ضريبي. يجب على كل من يحصل على إعانات من مكتب الشؤون الاجتماعية أو مركز العمل أن يُقدم إخطارًا بذلك.
- معلومات عن جدارتك الائتمانية: تتولى شركة **SCHUFA** جمع كافة الديون المسجلة في ألمانيا وتوفير معلومات عنها. حيث يحتاج جميع المؤجرين تقريبًا إلى مثل هذه المعلومات. ويجب ألا ينقضي عليها أكثر من ثلاثة أشهر. وتتوفر نماذج الطلبات على الإنترنت.
- قبل إبرام عقد الإيجار، غالبًا ما يكون **"إفصاح المستأجر الذاتي"** عن المعلومات الشخصية مطلوبًا. ويمكنك أيضًا العثور على نماذج لذلك على الإنترنت. وقد يكون من المفيد إعداد الإفصاح الذاتي الكامل.
- في بعض الأحيان يطلب المؤجر **"إثبات عدم وجود إيجارات مستحقة"**: وهو يؤكد أنك دفعت دائمًا إيجاراتك بشكل موثوق ولا توجد إيجارات مستحقة من الإيجار السابق.
- إذا كانت **"شهادة المؤجر القديم"** مطلوبة، فهذا يعني أنه يجب على المؤجر السابق تقديم معلومات حول كيفية سير العلاقة الإيجارية معك.

إذا كنت لا ترغب في تقديم معلومات شركة SCHUFA أو شهادة المؤجر القديم، فلا تحتاج إلى فعل ذلك أيضًا. ولست مضطرًا للقيام بذلك. غير أنه قد يحصل شخص آخر على الشقة إذا لم تفعل أنت. وفي النهاية عليك أن تقرر ما تريد تقديمه للحصول على شقة. إذا لم تكن متأكدًا من العواقب، فيجب عليك طلب المشورة قبل التوقيع على عقد الإيجار.

الاتصال بالمؤجر

بمجرد العثور على عرض شقة مناسب، تواصل مع المؤجر عبر الهاتف أو البريد الإلكتروني. واطلب موعدًا لمعاينة الشقة. ومن الأفضل أن تُدوِّن مسبقًا الأسئلة التي لم يُجاب عنها في إعلان الشقة. واطلب الدعم إذا كنت لا تشعر بالثقة في التحدُّث باللغة الألمانية. ويمكن للأصدقاء أو الأقارب الناطقين باللغة الألمانية أو مساعدي الاندماج مساعدتك في إجراء المكالمات الهاتفية وإجراء المقابلات.

يمكنك الحصول على المعلومات والمشورة من هنا

الاتحاد الألماني للمستأجرين، جمعية مسجلة
www.mieterbund.de

اتحاد حماية المستأجرين، جمعية مسجلة
www.mieterschutzbund.de

مراكز حماية المستهلكين
www.verbraucherzentralen.de

معاينة الشقة

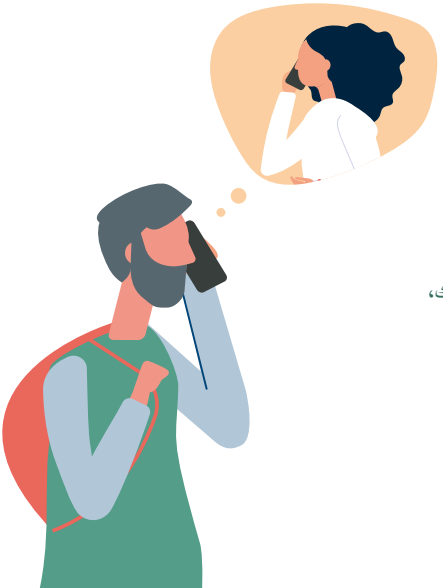
يمكنك الاستفادة أيضًا من الدعم والتوجيه الناطق باللغة الألمانية عند معاينة الشقة. حاول الوصول في الوقت المحدد لموعد المعاينة.

واحرص على إحضار نسخة من جميع المستندات المطلوبة (انظر القائمة في الصفحة ٩). وكن مستعدًا لقدوم العديد من الأشخاص الآخرين الذين يبحثون عن سكن أيضًا.

تحقق مما إذا كان سعر الإيجار ومساحة الشقة وعدد الغرف يتطابق مع عرض الإيجار. ما هي حالة الشقة؟ هل يوجد عفن؟ هل الكابلات الكهربائية ووصلات الماء في حالة سليمة؟ ما هي حالة النوافذ والأبواب؟ هل الشقة قابلة للتدفئة؟ هل يوجد وصلات بالإنترنت وكابلات؟ هل تحتاج الشقة إلى صيانة؟ اكتب ملاحظاتك. واسأل المؤجر عما إذا كان سيتم إصلاح أي عيوب لاحظتها.

ومن المهم أيضًا أن تُقدم نفسك بمزيدٍ من التفاصيل حتى يأخذ المؤجر انطباعًا جيدًا عنك. إذا كنت ترغب بالفعل في استئجار الشقة، فأبلغ المؤجر في أسرع وقت ممكن.

ما هي الأمور المهمة عند المعاينة؟



- الدعم والمرافقة من أحد الناطقين باللغة الألمانية،
- الحضور منضبطًا في الموعد،
- اصطحاب جميع الوثائق اللازمة،
- التحقق من بيانات العرض (سعر الإيجار، والمساحة، وعدد الغرف)،
- فحص حالة الشقة،
- توضيح ما إذا كان سيتم تصحيح العيوب بمعرفة المالك،
- تقديم نفسك بشكلٍ جيد / الإعراب عن الاهتمام.

مهم:

إذا كنت تتلقى إعانات من مركز العمل أو مكتب الشؤون الاجتماعية، فأنت بحاجة إلى موافقة هذه السلطات للانتقال والإيجار. ولا يجوز لك التوقيع على عقد الإيجار إلا بعد الحصول على هذه الموافقة. وإلا فلن يتم التعرف على تكاليف السكن الخاصة بك ولن تتمكن من دفع الإيجار.

واطلب من المؤجر عرض الإيجار. ويجب عليك تقديمه إلى مركز العمل أو مكتب الشؤون الاجتماعية في أسرع وقت ممكن. حيث تحتاج السلطات إلى معلومات عن مساحة الشقة وعدد الغرف. ويجب أن تعرف بالضبط المبلغ الذي يتعين عليك دفعه مقابل صافي الإيجار بدون تكاليف إضافية وتكاليف التشغيل والتدفئة (راجع الفصل ٢). وسوف تتلقى نموذجًا لذلك من معظم مراكز العمل أو مكاتب الشؤون الاجتماعية.

عرض الإيجار لمراكز العمل أو مكاتب الشؤون الاجتماعية

يجب تضمين المعلومات التالية على الأقل:

- مساحة الشقة بالمتر المربع (عدد الغرف ومساحتها بالمتر المربع)
- مبلغ صافي الإيجار بدون تكاليف إضافية (راجع الصفحة ١٦)
- مبلغ تكاليف التشغيل
- مبلغ تكاليف التدفئة
- إجمالي الإيجار
- مبلغ الوديعة / تأمين الإيجار
- معلومات عن طاقة التدفئة (الوقود أو التدفئة عن بُعد أو الغاز الطبيعي)
- معلومات عن توليد الماء الساخن (مركزي أو لامركزي)





عند إبرام عقد الإيجار ...

- عند تسليم الشقة، تجب **مراجعة قراءات العدادات** (الكهرباء، الماء، الغاز) وتسجيلها.

- ويحق لك **الحصول على جميع مفاتيح** الشقة وغرف الطابق السفلي وصندوق البريد وما إلى ذلك. ولا يجوز للمؤجر الاحتفاظ بأي مفاتيح ولا يُسمح له بدخول شقتك دون موافقتك.

- اطلب من المؤجر أن يمنحك **"شهادة المؤجر"**. ويجب عليك إبراز هذه الشهادة لمكتب التسجيل لاحقًا. ويمكنك العثور على النموذج المعني عبر الإنترنت.

- من الشائع تسجيل حالة الشقة في **محضر التسليم** عند الانتقال إليها. وإذا كان بالشقة أي عيوب أو نواقص عند انتقالك إليها، فسيتم تسجيل ذلك حتى لا تتحمل مسئوليتها فيما بعد. ويُوقِّع كلا الطرفين على المحضر. إذا كان هناك عيب لم تتم ملاحظته، مثل وجود شرخ في حوض الغسيل، فقد يطلب المؤجر منك إصلاح الضرر عند مغادرة الشقة أو يحتفظ بمبلغ الوديعة مقابل الإصلاحات. لذلك من الأفضل التقاط صور للشقة.

- وباستخدام العنوان الجديد، يجب عليك التسجيل لدى مكتب التسجيل المختص، مثل مكتب خدمات المواطنين، في غضون أسبوعين من انتقالك للسكن. وهناك سوف تتلقى **وثيقة التسجيل الرسمية**.

- **أعد التسجيل لدى جميع الجهات**، التي جرى فيها حفظ عنوانك (مثل مصلحة إدارة شؤون الأجانب، وشركة التأمين الصحي، ومصلحة الضرائب، والبنك، والتأمينات، وشركات الهاتف، وما إلى ذلك).

- ادفع دائمًا الإيجار وتكاليف الإيجار الإضافية وتكاليف الطاقة في الوقت المحدد. قم بإعداد **أوامر الدفع الدائمة مع البنك الذي تتعامل معه**.

- تعرَّف على جيرانك! ما عليك سوى رنّ الجرس وتقديم نفسك.



ورقة ملاحظات على البحث عن شقة: إليك هنا مساحة لتدوين ملاحظاتك

النقاط الرئيسية:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

مساحة لإضافة مزيد من النصوص أو المخططات:

٢. قانون الإيجار الألماني – بعض الأمور التي يجب عليك معرفتها.



يجب على أي شخص يبحث عن شقة أن يكون قادرًا على اتخاذ القرار بسرعة. تعرَّف مسبقًا على أهم قواعد قانون الإيجار. وعندها ستعرف الحقوق والالتزامات التي تفرضها العلاقة الإيجارية على المؤجر وعليك. علمًا بأنه يتم تنظيم قانون الإيجار الألماني في القانون المدني (BGB).

عقد الإيجار

يحق لكل شخص بالغ في ألمانيا إبرام عقد إيجار. ومن الشائع إبرام عقد الإيجار كتابيًا ولفترة زمنية غير محددة. وتتوفر نماذج جاهزة لهذا الغرض. وفي العادة يقوم المؤجرون بإعداد العقد.

يُحدد في عقد الإيجار الاتفاقيات المبرمة طوال مدة الإيجار (مثلاً فيما يتعلق بالتجديدات). أحيانًا ما يضع المؤجرون أيضًا قواعد لفترة الإيجار، والتي قد تكون غير مقبولة في الحالات الفردية. لهذا السبب، راجع الاتفاقيات الواردة في عقد الإيجار بعناية - ولا سيما البنود التي أضافها المؤجر. واطلب المشورة إذا لم تكن متأكدًا. وراجع أيضًا لائحة السكن. وغالبًا ما تحصل عليها كجزء من عقد الإيجار.

لا يجوز تحديد عقد الإيجار بمدة معينة إلا لثلاثة أسباب: أولاً، إذا كان المؤجر يريد استخدام الشقة لنفسه لاحقًا، أو ثانيًا، إذا كان المنزل سيتم هدمه أو إعادة بناؤه، أو ثالثًا، إذا كان المؤجر يريد استخدام الشقة للعاملين. ويجب ذكر سبب تحديد المدة في عقد الإيجار.

يمكن الاتفاق في عقد الإيجار على ما يُسمى استبعاد إنهاء العقد أو الامتناع عن إلغاء العقد. ويمكن أن يتعهد الطرفان بعدم إنهاء العقد لمدة أقصاها أربع سنوات. وخلال هذه المدة تكون محميًا من إنهاء العقد المرتَّب، لكن لا يمكنك أيضًا الرحيل من الشقة.

الإيجار وتكاليف الإيجار الإضافية

يجب أن تحسب التكاليف الشهرية التالية:

تكاليف السكن	لمن تدفع؟
الإيجار الأساسي (= صافي الإيجار): • غرفة المعيشة • موقف السيارة / المرآب	المؤجر / صاحب العقار
التكاليف الإضافية: • التدفئة (جزئيًا من خلال عقود ذاتية التنظيم أيضًا) • الماء • تأمين المباني • جمع القمامة • تنظيف الشوارع • الضريبة العقارية • ...	المؤجر / صاحب العقار (إرسال إلى الجهات المختصة)
العقود ذاتية التنظيم الأخرى: • التيار الكهربائي • الهاتف / الإنترنت • التدفئة (جزئيًا من خلال التكاليف الإضافية أيضًا)	شركات الطاقة وشركات الهاتف



أنت توافق على الإيجار الوارد في عقد الإيجار.
يتم دفع الإيجار دائمًا في بداية كل شهر!

ويمكنك سداد دفعة مقدمة شهرية للمؤجر لتغطية التكاليف الإضافية. تتم المحاسبة على التكاليف الإضافية بالتفصيل مرة واحدة في السنة.

ويُنظِّم القانون ما يجب عليك دفعه وكيفية تقسيم التكاليف إذا كنت تعيش في منزل يضم عدة شقق.



تنبيه:

توقّع دائمًا دفعًا إضافيًا محتملاً للتكاليف الإضافية واحتفظ بجزء من المال لهذا الغرض.

يمكن مراجعة فواتير المرافق العامة لدى اتحادات المستأجرين أو مراكز استشارات المستهلك. ويمكنك معرفة بيانات الاتصال بمركز الاستشارات في منطقتك من خلال الموقع الإلكتروني لمراكز حماية المستهلكين.

يمكنك التأثير بنفسك على المبالغ المدفوعة لتكاليف التدفئة والماء من خلال تصرفاتك: عندما تقتصد في استهلاكك، تنخفض تكاليف التشغيل!

الودائع والأسهم التعاونية

في معظم الأحيان، يجب دفع "وديعة" عند استئجار شقة. ويُطلق على الوديعة أيضًا اسم "تأمين الإيجار".

ويجب على المؤجر الاحتفاظ بهذه الأموال في حساب. وإذا كان كل شيء على ما يرام عند مغادرة الشقة، فسوف تسترد الوديعة. ويجوز للمؤجر الاحتفاظ بالمال إذا كنت مدينًا بإيجارات مستحقة أو إذا تسببت في أضرار للشقة. وبصفة عامة، لا يجوز أن تكون الوديعة أعلى من ثلاثة إيجارات شهرية دون تكاليف إضافية. ويمكنك أيضًا دفع الوديعة على أقساط مع الإيجار في الأشهر الثلاثة الأولى من مدة الإيجار.

وبالنسبة لشقق الجمعيات التعاونية، يجب شراء سهم تعاوني. وبذلك تصبح عضوًا في الجمعية التعاونية. في بعض الجمعيات التعاونية، يجب أن تكون عضوًا لكي تُوضع في قائمة الانتظار للحصول على شقة؛ وفي حالات أخرى، لا تشتري السهم إلا عند انتقالك إلى الشقة.

بالنسبة للودائع أو الأسهم التعاونية، يمكنك التقدم بطلب للحصول على قرض من مركز العمل أو مكتب الشؤون الاجتماعية، ويجب سداده على أقساط. يمكنك معرفة المزيد بخصوص ذلك في الفصل ٤.

فترات الإخطار بالإنهاء

يمكن لكلا الطرفين إنهاء عقد الإيجار الدائم. وتُراعى في ذلك الفترة القانونية للإخطار بالإنهاء: **إذا كنت تريد الخروج بنفسك، فيجب الإخطار كتابيًا (!) قبل ثلاثة أشهر من موعد الخروج المخطط له.** وإذا أخطرك المؤجر بالإنهاء، فلديك ثلاثة أو ستة أو تسعة أشهر للبحث عن شقة جديدة - اعتمادًا على المدة التي تعيشها في الشقة.



متى يجوز إنهاء عقدك؟

لا يجوز للمؤجر إنهاء عقدك إلا إذا كانت هناك مصلحة مشروعة في الإنهاء، مثلاً إذا كان بحاجةٍ إلى الشقة لنفسه أو لأقاربه. ومع ذلك، يمكن إنهاء عقدك دون سابق إشعار إذا لم تدفع الإيجار أو إذا انتهكت عقد الإيجار بأي طريقة أخرى.

التأجير من الباطن والزيارة

قد يحدث أن يُعرض عليك غرفة في صورة "تأجير من الباطن". وبعد ذلك تُبرم عقدًا مع شخص قام بتأجير الشقة بنفسه فقط. تحقق بعناية مما إذا كان مالك الشقة على علم بهذا الأمر ووافق على التأجير من الباطن. وإلا فقد تحدث مشكلات بسرعة وتفقد الغرفة مرةً أخرى.

حيث يمكن إنهاء عقدك في أي وقت دون إبداء أسباب بصفتك مستأجرًا من الباطن. وينطبق هذا أيضًا إذا كنت تعيش في ما يُسمى بالشقة الملحقة "شقة الجدة" في نفس المنزل الذي يعيش فيه المؤجر.

لا يستطيع المؤجر التمييز بين الزيارة الطويلة والتأجير من الباطن دون معلومات. ويجب على أي شخص يقضي زيارة لمدة تزيد عن ستة إلى ثمانية أسابيع أن يُنسِّق ذلك مع المؤجر. وإلا فقد يعتقد أنك تنتهك عقد الإيجار. ويجب عليك الانتباه إلى ذلك حتى لو كنت تقيم بشكل مؤقت مع الأصدقاء أو الأقارب.

لم شمل الأسرة

ربما تضع خطة من أجل لم شمل الأسرة. ويُفترض أن تأتي زوجتك وأطفالك إلى ألمانيا ويعيشوا معك في الشقة الجديدة.

وذلك لا يُمثل مشكلة في قانون الإيجار. فهؤلاء أفراد أسرتك ويجوز لهم الانتقال إلى شقتك إذا كانت الشقة كبيرة بالقدر الكافي.

ومع ذلك، من المهم مناقشة هذا الأمر مع المؤجر بشكلٍ مسبق. ومن الوارد أن تزيد التكاليف الإضافية مع زيادة أفراد أسرتك.

لا تلجأ إلى الخديعة - وفي هذه الحالات يجب طلب المشورة!

- يجب عليك الانتظار حتى يتم إبرام عقد الإيجار قبل سداد أي دفعات للشقة الجديدة. لا يوجد دفع بدون إيصال!
- لا تقبل شقة غير مزودة بمكان الطبخ، الحمام/دش الاستحمام أو التدفئة. فهذا ليس المعيار الشائع في ألمانيا.
- وانتبه إلى "مدفوعات التعويض"! وهي ما تُسمى الدفعات المستحقة على المستأجر السابق عند استلام الأغراض والتجهيزات الموجودة في الشقة (مثل خزانات المطبخ). ولا تدفع إلا بعد توقيع عقد الإيجار. واحترس من المبالغ الزائدة! مهم: إذا استلمت ملحقات الأثاث من المستأجر السابق، فيجب عليك أيضًا تفكيكه بنفسك قبل مغادرة الشقة إذا طلب المؤجر ذلك أو إذا كان المستأجر الجديد لا يريد ذلك!
- التعديلات الهيكلية (مثل أغطية الأرضيات المختلفة، تركيب أو إزالة جدار فاصل) التي تُجريها دون إذن نت المؤجر يمكن أن تُكلفك أموالاً كثيرة عند المغادرة. لذا يجب الحصول على إذن مسبق من المؤجر!
- واحرص على طلب المشورة إذا كنت قلقًا بشأن عدم قدرتك على دفع الإيجار!





ورقة ملاحظات على قانون الإيجار: إليك هنا مساحة لتدوين ملاحظاتك

النقاط الرئيسية:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

مساحة لإضافة مزيد من النصوص أو المخططات:

٣. المهاجرون من الخارج - ما الذي يجب عليك مراعاته؟

يُحدد وضع إقامتك ما يجب عليك الانتباه إليه عند البدء في البحث عن شقة. ويُوضِّح القسم التالي أهم القواعد. وهي واردة في قانون الإقامة أو قانون حرية التنقل العامة لمواطني الاتحاد الأوروبي.



مواطنو الاتحاد الأوروبي

يُسمح لمواطني الاتحاد الأوروبي (EU) بالبحث عن شقة في ألمانيا لأي غرض. ومع ذلك، يجب عليهم دفع تكاليف السكن من جيبهم الخاص ويحتاجون إلى دخل منتظم أو توفير ما يكفي من المال. لا يحق لمواطني الاتحاد الأوروبي غير الألمان العاطلين عن العمل الحصول في البداية على إعانة البطالة من النوع الثاني أو المعونة الاجتماعية. ومع ذلك، يمكنهم الحصول على إعانة السكن. يمكنك قراءة كيفية سريان ذلك في الفصل ٤.

إذا كنت مواطنًا من الاتحاد الأوروبي، فأنت تُعد "موظفًا" حتى لو كان لديك وظيفة بدوام جزئي. إذا كان دخلك لا يكفي لدفع تكاليف المعيشة والسكن بالكامل، فيمكنك الحصول على إعانات اجتماعية إضافية. وقد تنشأ أيضًا استحقاقات الدعم إذا كان أطفالك يذهبون إلى مدرسة ألمانية.

يحصل مواطنو الاتحاد الأوروبي غير الألمان على حق الإقامة الدائمة بعد خمس سنوات في ألمانيا. وهذا يعني أنه يحق لهم الحصول على الاستحقاقات الاجتماعية، بما في ذلك السكن. وفي حالات معينة، يمكن إعطاء حق الإقامة الدائمة في وقت مبكر. ومع ذلك، فإن الإقامة خارج ألمانيا لأكثر من ستة أشهر سنويًا تعني احتساب مدة الخمس سنوات مرة أخرى من البداية، إلا مع بعض الاستثناءات.

طالبو اللجوء في ظل سريان الإجراءات

لا يمكنك استئجار شقتك الخاصة في ظل سريان إجراءات اللجوء. وإذا كنت قد تقدمت بطلب اللجوء، فسيتم إيواؤك في مركز الاستقبال (الأولي). وتلتزم بالعيش هناك أثناء سريان إجراءات اللجوء. وبعد اكتمال الإجراءات على أبعد تقدير، تعمل الولايات الاتحادية بعد ذلك على "توزيع" الأشخاص الذين يحق لهم البقاء بين المقاطعات والمدن والبلديات. وتعمل على مواصلة تسكينك.

ولكن يُراعى أنه: تختلف اللوائح من ولاية إلى أخرى. قد توجد قواعد استثنائية عندما يتعلق الأمر بالسكن الذي توفره المدن والبلديات. حيث تسمح بعض المدن بمغادرة المساكن الجماعية أثناء سريان الإجراءات لتسهيل عملية اندماجك.



شرط الإقامة

- يجب أن تعيش في الولاية التي تم تعيينك فيها.
- استثناء: لديك عمل وتعيش بشكل مستقل عن الدعم الحكومي.
- مدة الشرط: ٣ سنوات
- الإلغاء المبكر متاح لأسباب صحية

شرط الإقامة مع حالة الحماية

يمكنك بدء البحث عن شقة،

- إذا كنت قد حصلت على حق اللجوء،
- إذا تم منحك حماية اللاجئين أو الحماية لأسباب معينة تتعلق بحقوق الإنسان ("الحماية المؤقتة") في ألمانيا أو
- إذا كان حظر الترحيل ينطبق على حالتك.

ومع ذلك، لا يحق لك تحديد المكان الذي تريد العيش فيه في ألمانيا. علمًا بأن تصريح الإقامة مقيد بـ "شرط الإقامة". يُسمح لك فقط بالانتقال إلى شقة في الولاية الاتحادية التي تم تعيينك فيها أثناء إجراءات اللجوء. وينتهي شرط الإقامة بعد مرور ثلاث سنوات. وفي حالات استثنائية، يمكنك طلب إلغاء هذا الأمر مبكرًا، إذا كان عليك العيش مثلاً في مكان آخر لأسباب صحية. لا توجد شروط للإقامة إذا كان لديك عمل وتعيش بشكل مستقل عن الدعم الحكومي.

البحث عن شقة مع وثيقة السماح بالإقامة المؤقتة

بعض الأشخاص لديهم "وثيقة السماح بالإقامة المؤقتة": وهذا يعني أنهم ملزمون بمغادرة البلاد، لكن مع تعليق ترحيلهم. غالبًا ما يحصلون على وثيقة السماح بالإقامة المؤقتة لبضعة أشهر فقط. ويتم تمديد هذه الفترة إذا لم يتغير وضعهم أو الوضع في بلد المنشأ.

يمكن البحث عن شقة مع وجود وثيقة السماح بالإقامة المؤقتة. بالنسبة لشهادة استحقاق السكن (WBS)، والتي يمكنك استخدامها لاستئجار مسكن اجتماعي بأسعار معقولة (تجد المزيد بخصوص ذلك في الفصل ٤)، يجب أن تكون وثيقة السماح بالإقامة المؤقتة صالحة لمدة عام واحد على الأقل. مع وجود ما يُسمى "وثيقة السماح بالإقامة المؤقتة للتدريب"، يكون من الأسهل الحصول على شهادة استحقاق السكن "WBS". ومن الأفضل الاستعلام عن ذلك لدى مكتب الإسكان.

ويرغب المؤجرون دائمًا في الحصول على مستأجرين لفترات طويلة. حيث ينتابهم القلق من أنك سوف تنتقل مرة أخرى على الفور إذا كانت وثيقة السماح بالإقامة المؤقتة الخاصة بك صالحة لفترة قصيرة فقط. إذا كان لديك أي استفسارات، فيُرجى الاتصال بمركز الاستشارة أو المحامي.

اللاجئون من أوكرانيا

يُسمح لأي شخص يلجأ إلى ألمانيا بسبب الحرب في أوكرانيا بدخول البلاد دون تأشيرة. ويحصل اللاجئون على حق الإقامة لمدة سنة واحدة على الأقل. ويمكنهم استئجار شقة على الفور. وإذا لم يكن لديهم دخل خاص بهم، فسوف يحصلون على استحقاقات التأمين الأساسي (انظر الفصل ٤).





ورق ملاحظات على وضع الإقامة: إليك هنا مساحة لتدوين ملاحظاتك

النقاط الرئيسية:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

مساحة لإضافة مزيد من النصوص أو المخططات:

٤. الدعم الحكومي والتمويل

تكاليف المسكن والتدفئة (KdU) عند الحصول على الاستحقاقات الأساسية

يمكن لأي شخص فقير الحصول على استحقاقات التأمين الأساسي في ألمانيا.

وتوجد ثلاثة أنواع من الاستحقاقات:

- إعانة البطالة من النوع الثاني ("Hartz IV")،
- المعونة الاجتماعية أو
- الإعانات وفق قانون إعانات طالبي اللجوء (AsylbLG).





جميع الإعانات تشمل تكاليف المسكن والتدفئة (KdU). وهذا يعني أن المكتب يدفع الإيجار والتدفئة إذا كانت التكاليف "معقولة". وكلمة "معقولة" تعني أن الشقة لا ينبغي أن تكون مُكلفة للغاية وأن تتناسب مع حجم الأسرة. وما يهم ليس مساحة الشقة، وإنما مبلغ تكاليف الإيجار.

في العادة، يقوم مركز العمل أو المكتب المختص بتحويل تكاليف المسكن والتدفئة إليك مباشرةً بالإضافة إلى السعر القياسي. وباعتبارك مستأجرًا، يجب بعد ذلك دفع الإيجار للمؤجر بنفسك. ويمكنك الترتيب مع مركز العمل أو المكتب المختص لتحويل الإيجار مباشرةً إلى المؤجر، إذا كنت ترغب في ذلك.

ما المقدار المسموح لتكلفة الشقة؟

كلما زاد عدد الأشخاص الذين يعيشون في منزلك أو في "الأسرة المتقاضية للإعانات الاجتماعية"، زادت تكلفة الشقة. ويعتمد مقدار تكاليف السكن على المكان الذي تعيش فيه. حيث إن لكل مدينة ومقاطعة توجيهات مختلفة لهذا الغرض. وقبل أن تبدأ في البحث عن شقة، يجب عليك معرفة "التوجيهات المتعلقة بتكاليف المسكن والتدفئة KdU" الحالية في محل إقامتك. ويمكنك الحصول على جميع المعلومات من مركز العمل المختص أو إدارة المدينة أو المفاطعة المحلية.



ما التكاليف التي يتم تغطيتها؟

يقوم مركز العمل أو المكتب المختص بشكل عام بتغطية تكاليف صافي الإيجار وتكاليف التشغيل وتكاليف التدفئة فقط (انظر الفصل ٢). واعتمادًا على طريقة تحضير الماء الساخن، قد يحق لك أيضًا الحصول على تكلفة إضافية نظير تحضير الماء الساخن. **لا يتم تغطية تكاليف الكهرباء لشقتك.** ويجب عليك دفع هذه التكاليف بنفسك من السعر القياسي الشهري.

في البداية تتحقق السلطات دائمًا مما إذا كانت تكاليف الإيجار المتكبدة معقولة وما إذا كانت تكاليف السكن مشمولة (المبلغ بالكامل). يمكنك فقط التأكيد للمؤجر أن الإيجار سيتم دفعه بموافقة مركز العمل أو المكتب المختص.



وفي كثير من الأحيان عليك أن تتصرّف بسرعة!

وأحيانًا يكون لديك بضعة أيام فقط لتخبر المؤجر ما إذا كنت تريد استئجار الشقة أم لا. ويجب عليك أيضًا أن توضح للموظف الإداري أنك بحاجة إلى تأكيدات بأنك ستتحمّل تكاليف المسكن والتدفئة في أسرع وقت ممكن.



تحتاج إلى هذه المستندات عند التقدم بطلب للحصول على الإعانات الاجتماعية وتكاليف المسكن (KDU):

- **نموذج الطلب** المكتمل للحصول على إعانة البطالة من النوع الثاني أو المعونة الاجتماعية أو الإعانات وفق قانون إعانات طالبي اللجوء،
- **ملحق مكتمل "لتحديد التكاليف المعقولة للمسكن والتدفئة"**،
- **أوراق إثبات الهوية** (نسخة من بطاقة الهوية الشخصية أو جواز السفر أو جواز السفر الأجنبي)،
- إثبات **تصريح الإقامة** (نسخة)،
- إثبات **عرض الإيجار** مع معلومات عن مبلغ صافي الإيجار الشهري وتكاليف الإيجار الإضافية الشهرية،
- **كشف حساب بنكي** لآخر ثلاثة أشهر (نسخة)،
- وإذا لزم الأمر، **طلب كتابي للحصول على قرض لوديعة الإيجار** وإثبات كتابي من المؤجر لمبلغ وديعة الإيجار (نسخة)،
- **طلب كتابي لتغطية تكاليف التجهيزات الأولية** عند اللزوم.

وديعة الإيجار والسهم التعاوني وتغيير السكن والتجهيزات الأولية

إذا لم تتمكن من دفع وديعة استئجار الشقة بنفسك (انظر الفصل ٢)، فيمكن لمركز العمل أو المكتب المختص تغطية التكاليف في صورة قرض. وهذا يعني أن الوديعة تُدفع أولاً عن طريق مركز العمل أو المكتب. وبعد ذلك يقوم المكتب بخصم أقساط تصل إلى ١٠ بالمائة من السعر القياسي الشهري من إعانتك حتى يتم سداد كل شيء.

ويمكن أيضًا الحصول على الأسهم التعاونية في صورة قرض إذا اعترف المكتب المختص بالحاجة إليها. وفي هذه الحالة أيضًا، سيتم خصم القرض على أقساط من السعر الشهري القياسي.

إذا كنت تنتقل إلى شقتك لأول مرة وليس لديك أي أجهزة منزلية (مثل الثلاجة أو الغسالة) أو أثاث، فيمكن لمركز العمل أو المكتب المختص أن يدعمك بالإعانة لمرة واحدة. يمكنك إما الحصول على المال (مثل المبلغ الشامل) أو قسائم لشراء التجهيزات الأولية لشقتك. يمكن للمكتب أيضًا تغطية تكاليف الانتقال إذا كان النقل ضروريًا.

إعانة السكن

إذا تمكنت من استئجار شقة، فقد يحق لك الحصول على إعانة السكن. إعانة السكن عبارة عن إعانة حكومية للإيجار. وتهدف إلى تخفيف تكاليف السكن للأسر ذات الدخل المنخفض. يمكن لأصحاب الشقة أو المنزل الحصول على إعانة السكن فيما يسمى بإعانة تخفيف الأعباء.



يمكنك الحصول على جميع المعلومات المتعلقة بإعانة السكن من هيئة تقديم إعانة السكن المختصة في إدارة بلديتك أو مدينتك أو مقاطعتك. وسيخبرك الموظفون هناك عن حقوقك والتزاماتك بموجب قانون إعانات السكن ويساعدونك أيضًا في تقديم الطلب.

من يحصل على إعانة السكن وكم تبلغ إعانة السكن؟

تتمثّل العوامل الحاسمة لاستحقاق إعانة السكن ومبلغ الإعانة في الآتي:

- عدد الأشخاص في الأسرة،
- مقدار دخلك السنوي و
- مبلغ الإيجار الشهري مع تكاليف التشغيل دون تدفئة.

علمًا بأنه يتم تحديد استحقاقك لإعانات السكن بناءً على "مستويات الإيجار". حيث يتم تخصيص محل إقامتك لواحد من مستويات الإيجار السبعة. كلما ارتفع مستوى الإيجار لمحل إقامتك، ارتفعت قيمة الإيجار. يمكنك الاطلاع على مزيد من المعلومات حول هذا الأمر في ما يُسمى "جداول إعانات السكن":
bmwsb.bund.de/wohngeld

تلتزم سلطة تقديم إعانة السكن وحدها وبشكل موثوق بمسؤولية حساب ما إذا كان يحق لك الحصول على إعانة السكن ومبلغ إعانة السكن الذي يحق لك الحصول عليه.

مهم:

من حيث المبدأ، يحق لك الحصول على إعانة السكن فقط إذا لم تحصل على أي إعانات حكومية أخرى تُراعي بالفعل تكاليف السكن. وهذا ينطبق على إعانة البطالة من النوع الثاني والمعونة الاجتماعية. وإذا كنت تتلقى إعانات بموجب قانون إعانات طالبي اللجوء، فلا يمكنك الحصول على إعانة السكن إلا في حالات استثنائية. ويمكنك الحصول على إعانة السكن إذا كان لديك مثلاً تصريح إقامة بموجب قانون الإقامة. تأكد من معرفة المزيد حول هذا الأمر من سلطة تقديم إعانة السكن المختصة.

تقديم الطلب في الوقت المناسب

يتم دفع إعانة السكن عادةً اعتبارًا من الشهر الذي يُقدّم فيه الطلب. وقد تستغرق معالجة الطلب بضعة أسابيع. لهذا السبب يجب التقدم بطلب للحصول على إعانة السكن في أقرب وقت ممكن! وبعد انتهاء فترة منح الإعانة - سنة واحدة في الغالب - يجب التقدم بطلب للحصول على إعانة السكن مرة أخرى. يجب تقديم الطلب الجديد قبل شهرين تقريبًا حتى لا ينقطع الدفع.



سوف تحتاج إلى هذه الوثائق
:لتقديم طلب الحصول على إعانة السكن

- **نموذج الطلب** المكتمل للحصول على إعانة السكن،
- **أوراق إثبات الهوية** (نسخة من بطاقة الهوية الشخصية أو جواز السفر أو جواز السفر الأجنبي)،
- إثبات **تصريح الإقامة** (نسخة)،
- **شهادة الإيجار** (يملأها المؤجر مع ذكر مساحة الشقة وتاريخ بنائها)،
- **عقد الإيجار** (نسخة)،
- **شهادة التسجيل** من مكتب تسجيل السكان (نسخة)،
- **شهادة الدخل** (يملأها صاحب العمل)،
- **إثباتات الدخل** (عقد التدريب المهني أو عقد العمل وبيان الراتب) لجميع الأشخاص في الأسرة (نسخة).

المتطلبات القانونية الخاصة بإعانة السكن ليست بسيطة. ويجب عليك تقديم طلب حتى وإن لم تكن متأكدًا من استحقاقك للحصول على إعانة السكن.

bmwsb.bund.de/wohngeld

مساكن مدعومة بموجب شهادة استحقاق السكن

تُقدم الدولة دعمًا بشكل خاص لبناء "المساكن الاجتماعية". ولهذا السبب فإن الإيجار في هذه المساكن رخيص. وهي مخصصة فقط للأسَر ذات الدخل حدود معينة. شهادة استحقاق السكن (WBS) تؤكد أنك تستوفي متطلبات الانتقال إلى سكن اجتماعي.

وتتوفر شهادة استحقاق السكن "WBS" لدى مكتب الإسكان في العديد من المدن والمقاطعات. وأحيانًا يختص بها مكتب الشؤون الاجتماعية أو سلطة أخرى أيضًا. استعلم من إدارة مدينتك أو مقاطعتك أو عبر الإنترنت (ما عليك سوى إدخال الكلمة الرئيسية "شهادة استحقاق السكن" ومحل إقامتك) عن المكتب المسؤول عن إصدار شهادة استحقاق السكن "WBS" في محل إقامتك. وهناك سوف تتلقى المعلومات والإجابات عن جميع الأسئلة المتعلقة بشهادة استحقاق السكن WBS!

من يحق له الحصول على شهادة استحقاق السكن؟

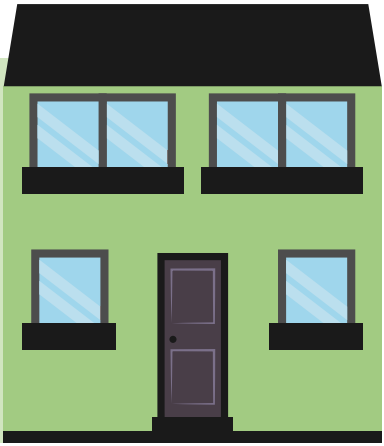
من حيث المبدأ، يمكن لجميع البالغين التقدم بطلب للحصول على شهادة استحقاق السكن "WBS". ويمكنك الحصول عليها إذا كان دخلك لا يتجاوز حدًا معينًا. وتُحدد الولايات الاتحادية حدود الدخل. وقد تختلف الحدود من مدينة إلى أخرى.

هل تعلم أنه: توجد شقق مدعومة من القطاع العام يمكن معها الحصول على شهادة استحقاق السكن "WBS" حتى مع وجود دخل أعلى قليلاً. تأكد من الاستعلام لدى المكتب المختص لمعرفة ما إذا كان هذا الخيار متاحًا لك.

يحصل على شهادة استحقاق السكن "WBS" فقط أولئك الذين يمكنهم تبرير "الإقامة الدائمة" في ألمانيا. ولذلك، يجب أن يكون تصريح إقامتك صالحًا لمدة عام واحد على الأقل. في بعض الولايات الاتحادية، يحصل الأشخاص الذين لديهم تصريح إقامة أو وثيقة السماح بالإقامة المؤقتة أيضًا على شهادة استحقاق السكن "WBS". وفي هذا الصدد، يجب عليك طلب المشورة أيضًا.

مهم:

إذا كنت بحاجة عاجلة إلى شقة، فيمكنك الحصول على شهادة استحقاق السكن "WBS" ذات "مستوى الإلحاح". وهذا يعني أنه سيتم إعطاؤك الأولوية على الأشخاص الآخرين عند تخصيص الشقة. وهذا من شأنه مساعدتك إذا كنت بلا مأوى أو مريضًا ولا تستطيع العثور على شقة في سوق الإسكان بنفسك. ويُحدد مكتب الإسكان المختص مستوى الإلحاح الخاص بك ويُشار إليه في شهادة استحقاق السكن "WBS" الخاصة بك.



"المساكن الاجتماعية"

- للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض
- الشرط: الإقامة الدائمة في ألمانيا
- يتم إثباته من خلال "شهادة استحقاق السكن" (WBS)
- السلطة المختصة: مكتب الإسكان التابع لمحل الإقامة



للتقدم بطلب للحصول على شهادة استحقاق السكن "WBS"، سوف تحتاج إلى ...

- **نموذج الطلب** المكتمل،
- **شهادة التسجيل** من مكتب تسجيل السكان (نسخة)،
- **أوراق إثبات الهوية** (نسخة من بطاقة الهوية الشخصية أو جواز السفر أو جواز السفر الأجنبي)،
- إثبات **تصريح الإقامة** (نسخة)،
- **إثباتات الدخل** (عقد التدريب المهني أو عقد العمل وبيان الراتب لآخر اثني عشر شهرًا) لجميع الأشخاص في الأسرة، وشهادة الدخل (يملأها ويُوقّعها صاحب العمل) و **آخر قرار ضريبي** (نسخة) أو **شهادة الحصول على الإعانات الاجتماعية** مثل إعانة البطالة من النوع الثاني أو المعونة الاجتماعية،
- حسب ظروفك المعيشية الشخصية، يمكن تقديم أدلة إضافية، مثلاً عن الدخل كإعانة الآباء أو الإعانة المرضية، أو وثيقة الزواج (نسخة)، أو شهادة ميلاد طفلك/أطفالك (نسخة)، أو بطاقة ذوي الإعاقة الشديدة (نسخة) أو وثيقة الالتحاق بالجامعة (طالب).

وإذا كانت المستندات مفقودة أو كانت المعلومات غير دقيقة، فسوف تسترد الطلب - واحرص على تجنب ذلك! لذلك، اطلب الدعم في ملء نموذج الطلب من مكتب الاستشارات الاجتماعية العامة أو مركز استشارات الهجرة.

معلومات مهمة لتقديم الطلب

يمكنك الحصول على نموذج الطلب مباشرة من المكتب المختص أو على الموقع الإلكتروني لإدارة مدينتك أو مقاطعتك. ومن الأفضل أن تُقدِّم الطلب بنفسك للحصول على شهادة استحقاق السكن "WBS". وبذلك يمكنك توضيح نوع شهادة استحقاق السكن "WBS" المناسبة لك أو لأسرتك بشكل مباشر وما إذا كان ينقصك بعض الوثائق.

وسيطلب منك المكتب معرفة الدخل السنوي لكل فرد في أسرتك.

- ويشمل الدخل السنوي ما يلي: صافي الدخل/صافي راتبك أو الإعانات الاجتماعية مثل إعانة البطالة من النوع الثاني.

- لا يشمل الدخل السنوي إعانة الأطفال أو إعانة السكن أو العائدات من مدفوعات نفقة المعيشة للأطفال معًا. وتستغرق معالجة طلبك ما يصل إلى ٤ أسابيع، ولكن قد تستغرق المعالجة وقتًا أطول، لا سيما في المدن الكبرى. تسري شهادة استحقاق السكن "WBS" لمدة ١٢ شهرًا من تاريخ إصدارها. وبعد الانتقال إلى الشقة، لن تعد بحاجة إلى تمديد شهادة استحقاق السكن "WBS". إذا لم تجد شقة مناسبة خلال ١٢ شهرًا، فيجب تقديم الطلب مرة أخرى. وسوف تحتاج أيضًا إلى شهادة استحقاق السكن "WBS" الجديدة إذا انتقلت إلى سكن اجتماعي آخر. في معظم المدن والبلديات، يجب عليك دفع رسوم إصدار شهادة استحقاق السكن "WBS". وهي تتراوح ٥ و٣٠ يورو.

استئجار شقة باستخدام شهادة استحقاق السكن

يمكن للمكتب المختص أن يمنحك سكنًا اجتماعيًا مدعومًا مباشرةً في حالات نادرة فقط. وبعد حصولك على شهادة استحقاق السكن "WBS"، يجب أن تبحث عن مثل هذه الشقة المستأجرة بنفسك. بالإضافة إلى شهادة استحقاق السكن "WBS"، تُقدم لك بعض المكاتب قائمة بشركات الإسكان وجمعيات الإسكان التي تؤجر المساكن الاجتماعية. ويتم تمييز هذه المساكن بعلامة شهادة استحقاق السكن "WBS" في إعلانات الشقق وعلى الإنترنت. ويتم تأجيرها فقط للأشخاص الذين لديهم شهادة استحقاق السكن "WBS". إذا وجدت شقة مستأجرة مدعومة (مسكن اجتماعي)، فقم بتقديم شهادة استحقاق السكن "WBS" إلى المؤجر.

ولكن كما ذكرنا: إذا كنت تتلقى إعانات اجتماعية، فسوف تحتاج إلى موافقة مركز العمل أو مكتب الشؤون الاجتماعية مسبقًا.



ورقة ملاحظات على الدعم الحكومي والتمويل:
إليك هنا مساحة لتدوين ملاحظاتك

النقاط الرئيسية:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

مساحة لإضافة مزيد من النصوص أو المخططات:

٥. التمييز عند البحث عن شقة – ما العمل؟

إذا تعرّضت للتمييز عند البحث عن شقة أو عند تخصيص شقة، فيمكنك الدفاع عن نفسك ضد ذلك. وذلك لأن جميع الأشخاص في ألمانيا يتمتعون بالحماية القانونية من عدم المساواة والتمييز غير المبررين. وهذا منصوص عليه في القانون العام للمساواة في المعاملة (AGG).

ما هو التمييز وما رأي القانون في ذلك؟

يحظر القانون التمييز على أسس عنصرية أو بسبب الأصل العرقي أو الجنس أو الدين أو الإعاقة أو السن أو الهوية الجنسية.

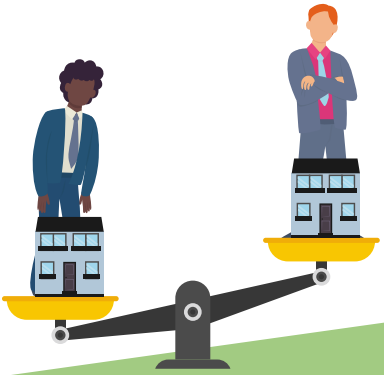
يحدث التمييز عندما يُعامل شخص في موقف مماثل بطريقة أسوأ من الآخرين دون وجود أي مبرر موضوعي لذلك.

ومع ذلك، لا يُعد كل رفض للتسكين تمييزًا. حيث في المدن الكبرى، يتقدم مئات الأشخاص بطلب للحصول على شقة. ومن ثمّ لا يمكن للمؤجر دعوة جميع المهتمين للمعاينة بينما يحصل على الشقة أسرة واحدة فقط. وفي الغالب لا يتعلق الرفض بك شخصيًا.

القانون العام للمساواة في المعاملة (AGG)

يمكن الاطلاع على معلومات بخصوص القانون العام للمساواة في المعاملة (AGG) على موقع الهيئة الاتحادية لمكافحة التمييز:

http://www.antidiskriminierungsstelle.de





مثال:

يعرض أحد المؤجرين شقة. ويدعو الألمان فقط إلى موعد المعاينة. ولا تستطيع عائلة سورية الحصول على موعد لمعاينة الشقة لأن المؤجر "لا يريد أي أجانب" في شقته.

وفي هذا المثال، تتعرّض الأسرة السورية للتمييز بسبب أصلها العرقي. وهذا التمييز محظور بموجب القانون. عند اختيار المستأجرين، يجب ألا يُمثل لون البشرة أو الأصل العرقي دورًا في ذلك - بغض النظر عن وضع إقامتهم أو مهاراتهم اللغوية.

ولا يُسمح أيضًا بعدم المساواة أثناء الإيجار، مثل فرض زيادات في الإيجار دون مبرر أو التهديد بفسخ العقد من قِبل المؤجر.

الاستثناءات

لا ينطبق حظر التمييز إذا كان المؤجر يعيش في نفس المبنى السكني أو في نفس العقار الذي تعيش فيه. ومع بعض أشكال التمييز، لا ينطبق الحظر إلا إذا قام المؤجر بتأجير أكثر من ٥٠ شقة.

ولكن:

لا يوجد استثناء للتمييز العنصري. وإذا تعرّضت للتمييز بسبب أصلك العرقي، فيمكنك أيضًا اتخاذ إجراء إذا قام المؤجر بتأجير شقة واحدة أو شقتين فقط.

كيف تتعرّف على التمييز في سوق الإسكان؟

إذا قال شخص ما أثناء معاينة الشقة: "لا للأجانب!" أو "لا للاجئين!"، فإن هذا تمييز محظور بوضوح. يمكنك الدفاع عن نفسك ضد هذا!

ومع ذلك يوجد أيضًا تمييز غير واضح في سوق الإسكان. ربما تظن أن المؤجر يتصرف كما لو أن الشقة قد تم تخصيصها بالفعل. وتعتقد أنه في الواقع لا يريد أن يؤجرك إياها لأنك لست من ألمانيا. لكنك غير متأكد من الموقف ولا تجرؤ على تقديم شكوى.

بعض المؤجرين لا يعرفون القانون العام للمساواة في المعاملة AGG وبالتالي لا يعرفون أنهم يتصرفون بعنصرية.



تستطيع مراكز الاستشارة تقديم المساعدة!

توجد في العديد من الولايات الاتحادية والبلديات مراكز استشارة يمكنها تقديم الدعم إذا تعرّضت للتمييز.

ويمكنك العثور على جهات الاتصال في منطقتك من خلال البحث في مركز الاستشارة التابع للمكتب الاتحادي لمكافحة التمييز: www. antidiskriminierungsstelle.de/ beratungsstellen.

ويمكن لمراكز الاستشارة الأخرى مساعدتك، مثل مكاتب خدمات الهجرة أو مفوض الاندماج أو اتحادات المستأجرين.

ماذا تفعل إذا تعرّضت للتمييز؟

إذا تعرّضت للتمييز، فيجب عليك طلب المشورة والدعم. يمكنك التحدّث إلى عائلتك أو أصدقائك أو معارفك عن التجارب التي مررت بها. وقد يساعدك ذلك على فهم الموقف بشكل أفضل. فكّر مع عائلتك أو معارفك في نوع الدعم الذي تحتاج إليه.

لا يجب الصبر على التمييز! يمكن لأي شخص أن يُدافع عن نفسه ضد التمييز.

كيف يمكنك الدفاع عن نفسك؟

جمع الأدلة

قم بإعداد سجل الذاكرة وأسماء الشهود. يجب أن تتضمن ملاحظاتك كلمات رئيسية ذات صلة بهذه الأسئلة:

- ماذا حدث؟
- .متى؟
- ومن قال شيئًا عن ذلك؟
- ومن اشترك في ذلك؟
- وما دليلك على التمييز؟
- وهل يوجد شهود؟
- وكيف يمكنك الاتصال بالشهود؟

حافظ على الأدلة. يمكنك مثلاً التقاط لقطات شاشة للإعلانات العنصرية الموجودة على الإنترنت أو تخزين رسائل البريد الإلكتروني ورسائل البريد الصوتي التي تعرّضت فيها للتمييز.





بحث عن محادثة - تقديم شكوى

في البداية، يمكنك محاولة توضيح الأمر في محادثة مع المؤجر - ويُفضَّل في وجود دعم من مركز الاستشارة. ويمكنك تقديم شكوى شخصيًا أو عبر الهاتف أو كتابيًا. بهذه الطريقة، يمكنك لفت الانتباه إلى التمييز وصياغة توقعاتك.

غالبًا ما يتوفر لدى جمعيات الإسكان والجمعيات التعاونية الكبرى أقسامها الخاصة المنوطة بحل الصراعات. وإذا تعرّضت للتمييز أو المعاملة العدائية من قِبل جيرانك، فيجب عليك الاتصال سريعًا بالمؤجر أو إدارة المنزل. وبذلك تتجنب المزيد من الصراعات.

رفع دعوى قضائية.



إذا كنت تريد اتخاذ إجراء قانوني، فيجب عليك مراعاة مواعيد نهائية محددة. حيث يكون أمامك شهران فقط لتقديم الادعاء بموجب القانون العام للمساواة في المعاملة "AGG". ومن خلال رفع دعوى قضائية، قد تتمكن من الحصول على تعويض عن الضرر أو تعويضات. ومع ذلك، ليس من حقك الحصول على شقة معينة. يمكنك الاتصال بالهيئة الاتحادية لمكافحة التمييز لتوضيح ما إذا كانت الدعوى القضائية مُجدية. وهناك سوف تتلقى تقييمًا قانونيًا أوليًا. وإذا لزم الأمر، سيقوم المكتب أيضًا بتحويلك إلى مراكز استشارة أخرى.

المساعدة والدعم

إذا تعرّضت للتمييز، فيجب عليك طلب المشورة والدعم. ويمكنك طلبها من الأشخاص الموثوقين في منطقتك ومن مراكز الاستشارة أيضًا.



الهيئة الاتحادية لمكافحة التمييز

يُقدم الهيئة الاتحادية لمكافحة التمييز المشورة القانونية بشأن التمييز:

الهيئة الاتحادية لمكافحة التمييز
البريد الإلكتروني: beratung@ads.bund.de
الهاتف: ٠٨٠٠ــ ٥٤٦ ٥٤٦٥
الخط الهاتفي الساخن: من الاثنين إلى الخميس من الساعة ٠٩:٠٠ صباحًا إلى الساعة ٠٣:٠٠ مساءً.

مزيد من المعلومات على: www.antidiskriminierungsstelle.de/beratung

اتحا حماية المستأجرين

يُقدم اتحاد حماية المستأجرين، جمعية مسجلة، المشورة بشأن جميع المسائل المتعلقة بالإيجار والسكن. ويمكنك الحصول على المشورة والدعم من خلال العضوية المدفوعة. إذا كنت تتلقى إعانة البطالة من النوع الثاني أو المعونة الاجتماعية أو الإعانات وفق قانون إعانات طالبي اللجوء، فغالبًا ما يُغطي المكتب المختص أيضًا تكاليف الحصول على العضوية:

موقع الإنترنت: www.mieterschutzbund.de
البريد الإلكتروني: office@mieterschutzbund.de
الهاتف: ٠٢٣٦١ / ٤٠٦٤٧٠





ورقة ملاحظات على التمييز: إليك هنا مساحة لتدوين ملاحظاتك

النقاط الرئيسية:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

مساحة لإضافة مزيد من النصوص أو المخططات:

www.bmwsb.bund.de

twitter.com/BMWSB_Bund
social.bund.de/@BMWSB_Bund
youtube.com/@Bundesbauministerium