



Консультация по поиску квартиры в Берлине

e-mail: wosla@multitude-berlin.de

Содержание

Что такое Multitude и как проходит консультация?.....	3
С какого момента я могу вселиться в квартиру?.....	4
Как я могу найти квартиру через социальное ведомство /ZLA?.....	4
Кто платит квартплату за мою квартиру?.....	5
Сколько может стоить моя квартира?.....	5
Какие документы нужны мне при поиске квартиры?.....	6
Как я могу найти предложение квартиры?.....	8
Кто платит залог / комиссию / маклерский сбор / кооперативный пай?.....	14
Как проходит осмотр квартиры?.....	14
Что делать, если я чувствую в отношении себя дискриминацию?.....	15
Что происходит после осмотра квартиры?.....	17
На что обращать внимание при заключении договора найма жилья?.....	17
Кто оплачивает первую мебель?.....	18
Кто платит за газ и электричество?.....	18
На что ещё надо обращать внимание?.....	19
Глоссарий.....	20

Что такое Multitude и как проходит консультация?

Возможно, вы знаете нас по урокам немецкого языка, которые мы регулярно бесплатно предлагаем в Лихтенберге. Возможно, вы знакомы с нами также по посещению пикника или кафе в Multitude. Возможно, вы нас ещё совсем не знаете.

Поэтому мы хотим сначала вкратце рассказать о нас: Мы - группа людей, которая рада вашему прибытию в Берлин. Мы хотим оказать вам поддержку посредством различных предложений и мероприятий и основали для этого инициативу под названием „Multitude“ ("Многообразие). Наша группа никаким образом не связана с государством или с ведомством по делам иностранцев, и не зависит также от администрации общежития. Мы также независимы от церкви или политических партий. Мы также не хотим использовать наши предложения для того, чтобы убедить вас в чем-то, и конечно же не для заработка денег: все наши предложения бесплатные, и мы проводим их на общественных началах. Поскольку наши средства и ресурсы ограничены, мы не можем предоставить гарантии в том, что вам удастся найти квартиру.

С 2003 г. у соискателей убежища в Берлине есть право нанимать собственную квартиру. Однако фактически найм собственной квартиры сопряжён с сложностями и является скорее исключением, чем правилом. С одной стороны, уменьшающееся число свободных квартир и растущие цены на квартиры все более осложняют поиск квартиры в Берлине - не только для беженцев, но для них в особенности. С другой стороны, политические должностные лица в Берлине уже долгие годы игнорировали необходимость размещать беженцев в квартирах, а не в общежитиях, и этот дефицит особенно проявляется с растущим числом соискателей статуса беженцев. Кроме того, на рынке жилья в отношении беженцев имеют место различные формы дискриминации. Уже непохожий на "немецкий" акцент может ухудшить шансы при распределении квартиры. Наряду с расистскими критериями отбора часто играет роль также низкий экономический статус, сопряжённый с запретом на занятие трудовой деятельностью. Это ещё более усугубляется отсутствием постоянного разрешения на проживание. Около 12 тысяч берлинцев (лица со статусом толерантности и соискатели статуса беженца в текущем процессе рассмотрения их ходатайства об убежище) получают статус проживания, как правило, только на шесть месяцев. То, что статус проживания обычно продлевается в течение многих лет, многих квартиросдатчиков не интересует. Они указывают на то, что они не сдают квартиры на короткий срок.

Мы считаем, что размещение в общежитиях унижает, делает зависимыми, провоцирует конфликты и ограничивает личную сферу. Поэтому мы выступаем за то, чтобы размещать беженцев в квартирах.

Мы признаем, что интересы беженцев ущемляются в при поиске квартиры, и хотим активно этому противодействовать. При этом большинство из нас, как "белые" немцы, находятся в привилегированном положении на структурно расистском рынке жилья. На основании этой позиции мы хотим инициировать структуры солидарности и предоставить информацию о поиске квартиры, которая позволят беженцам самостоятельно реализовать свое право на квартиру. При этом мы не стремимся предоставить профессиональные услуги, а хотим и должны в ходе консультаций учиться на опыте беженцев.

Мы надеемся, что наша поддержка облегчит и ускорит поиски квартир, таким образом, чтобы больше беженцев смогли поселиться в квартирах, чем сейчас. Мы хотим утвердить право соискателей статуса беженца проживать в Берлине в своей квартире. При этом мы стремимся действовать осознанно с политическими намерениями: Мы надеемся, что наш проект станет моделью и может быть использован как образец для требований к Земельному ведомству по делам здравоохранения и социального обеспечения. Мы надеемся, что таким образом профессиональные консультации по найму квартир, за которые нам будут платить зарплату, станут стандартом размещения. Наряду с этим мы стремимся приобрести знания по вопросам

готовности отдельных жилищно-строительных фирм и квартиросдатчиков сдавать квартиры беженцам.

Настоящее руководство призвано информировать вас не только о вашем праве на проживание в квартире, но также о том, как лучше всего осуществить поиск квартиры в Берлине. Мы собрали для вас существенную информацию о различных этапах поиска квартиры в Берлине: что нужно для поиска квартиры, каков предельный размер квартплаты, кто платит за квартиру, на что надо обращать внимание при поиске квартиры, и что происходит после того, как вы нашли квартиру. Кроме предоставления этой информации мы помогаем заполнять формуляры ходатайств, искать квартирные объявления и назначать время осмотра квартир. Мы надеемся, эта информация окажется вам полезной. Но никто не совершенен - поэтому мы извиняемся, если, возможно, мы не смогли ответить на все вопросы. Мы, тем не менее, постараемся найти эти ответы и предоставить вам оптимальную консультацию.

Кроме того мы стремимся учиться у вас! Поскольку настоящим экспертом являетесь вы сами, и у вас наверняка будет различный опыт - как позитивный, так и негативный - при поиске квартиры. Поделитесь вашим опытом с нами и другими жильцами общежития, для того, чтобы как можно более людей смогли найти собственную квартиру.

Поиск квартиры в Берлине вероятно будет достаточно сложным. Однако мы не хотим лишить вас мотивации искать квартиру, а наоборот, воодушевить вас начать поиск как можно скорее и не сдаваться! Мы надеемся, что вы сможете разобраться в предоставленной нами информации и сможете начать поиск квартиры с уверенностью.

С какого момента я могу вселиться в квартиру?

В соответствии с Законом о процедуре предоставления убежища (AsylVerfG) соискатели убежища в Германии размещаются в общежитиях. В Берлине есть общежития начального поселения, как например, здесь в Лихтенберге на улице Ринштрассе. Как правило, вы проводите здесь **максимально три месяца** и после этого переводитесь в другое общежитие. С 2003 г. в Берлине существует отдельное правило, по которому через три месяца после подачи ходатайства о предоставлении убежища вы можете переселиться в собственную квартиру. Но переезд на квартиру - сложное дело, и некоторые люди годами живут в общежитиях.

Если вы хотите переселиться из общежития, то прежде всего вы должны подать вашему работнику в социальном ведомстве /ZLA **ходатайство о перенятии расходов на квартплату (Antrag auf Übernahme der Mietkosten)**. У нас есть формуляр такого ходатайства, и при желании мы можем помочь вам его заполнить. После этого вам выдадут свидетельство о перенятии квартплаты — т.н. „**Mietübernahmeschein**“, с которым вы можете начать поиск квартиры (см. пример „**Mietübernahmeschein**“ Берлинского социального ведомства (Sozialamt/ZLA) в **Приложении 4**). В этом „**Mietübernahmeschein**“, кроме того, написано, каков максимальный предел квартплаты.

Как я могу найти квартиру через социальное ведомство /ZLA?

Каждый год шесть городских жилищно-строительных фирм в Берлине предоставляют 275 квартир исключительно для соискателей убежища. Это предложение называется "квартиры для беженцев" - „**Wohnungen für Flüchtlinge**“. Из этих 275 специальных квартир 125 однокомнатные и 150 - квартиры с несколькими комнатами. Эти квартиры распределяются между беженцами, особо нуждающимися в защите. Если, например, вы или кто-то из вашей семьи болен или имеет инвалидность, то вас вносят в этот список. Организация **Evangelische Jugend- und Fürsorgewerk (EJF)** несет ответственность за это предложение и предоставляет консультации и посредничество при найме квартир. Их бюро находится на территории социального ведомства/ZLA. **Актуальные часы приема с переводчиками и план местонахождения вы**

найдете на прилагаемом информационном листке „Консультации по квартирным вопросам в социальном ведомстве/ZLA“ (см. Приложение 1).

Вы сообщаете консультанту, сколько человек у вас в хозяйстве, то есть один вы или с семьёй. Если вы один, то вы можете подать заявление на однокомнатную квартиру. Если вы семья из двух или более человек - то на квартиру из нескольких комнат. Потом вы указываете ваш номер телефона, и вас заносят в список очередников. Каждый раз, когда освобождается подходящая квартира, очередников в соответствии с списком оповещают об этом по телефону. В идеальном случае вам могут позвонить через несколько недель, но это может занять также несколько месяцев. Иногда вам могут позвонить раньше, если вы сообщите им, насколько вы недовольны проживанием в общежитии и приведёте индивидуальные причины. Кроме того, для вас может быть позитивным, если вы докажете, что вы также самостоятельно занимаетесь поиском квартиры. Если предложенная квартира вам не нравится, вы не обязаны в нее вселяться. Отказ никак не влияет на процесс рассмотрения вашего ходатайства о предоставлении убежища. Вы продолжаете оставаться в списке очередников. Если при этом возникнут проблемы, обратитесь к нам.

Даже если такой поиск квартиры занимает много времени, стоит его попробовать. Лучше всего, если вы одновременно самостоятельно занимаетесь поисками квартиры, также поскольку квартир из этого списка не хватает на всех.

Кто платит квартплату за мою квартиру?

Для соискателей убежища квартплату перенимает социальное ведомство/ZLA. Однако для того, чтобы социальное ведомство/ZLA оплачивало квартиру, должны быть выполнены определённые условия. Например, квартплата не должна быть слишком высокой. Как этот процесс проходит в деталях, мы расскажем на следующих страницах. Может быть и так, что вы нашли квартиру, но социальное ведомство/ZLA отказывается перенять квартплату. Не давайте себя обескуражить и обратитесь к нам или социальному работнику здесь в общежитии. Совместно мы можем обдумать, как действовать дальше. Иногда стоит подать жалобу или опротестовать решение ведомства.

Сколько может стоить моя квартира?

Социальное ведомство/ZLA оплачивает не каждую квартплату. Квартплата не должна превышать определённый предел. Предел устанавливается на основании четырёх критериев:

1. Количество человек в хозяйстве
2. Общая площадь дома, в котором находится квартира
3. Вид отопления (котельная, газовое, центральное отопление)
4. Вид снабжения горячей водой

В таблице „Сколько может стоить моя квартира?“ (см. Приложение 2) указано, сколько может стоить квартира в зависимости от количества людей, размера дома и вида отопления. При просмотре объявлений о квартирах смотрите сразу, соответствует ли квартплата вашим пределам. Однако, в объявлениях редко указываются размер дома и вид отопления и снабжения горячей водой. Большинство жилых домов в Берлине имеют площадь более 1000 m², так что вы можете ориентироваться на квартплату для домов площадью более чем 1000 m². Обычно указывается "центральное отопление" („Zentralheizung“ или „Fernheizung“), что однако ещё не даёт информации о точном виде отопления (котельная, газовое или центральное). Иногда расходы на отопление не включаются в квартплату, если в квартире, например, этажное газовое отопление. В таком случае вы должны платить за газ отдельно. (см. „Кто платит за газ и электричество?“) Поэтому надёжнее ориентироваться сначала на квартиры с более низкой квартплатой. Вы можете или позвонить квартиросдатчику и спросить о размере дома и виде

отопления и снабжения горячей водой, или подождать до осмотра квартиры и спросить тогда на месте.

Если расходы на горячую воду включены в квартплату, то квартплата может быть немного выше. Эти расходы будут доплачены к первому взносу. Во второй таблице указаны размеры сборов за снабжение горячей водой.

Вычисление предельного размера квартплаты в соответствии с требованиями социального ведомства/ZLA довольно сложно. На основании таблицы с отдельными значениями мы высчитали квартплату для трех примеров: один взрослый, двое взрослых и один ребёнок, двое взрослых и четыре ребёнка. Эти таблицы и три примера вы найдёте в **Приложении 2 „Сколько может стоить моя квартира?“**.

Социальное ведомство/ZLA может перенять квартплату, на 10% превышающую значения, которые перенимаются в соответствии с таблицей. Это возможно в исключительных случаях по уважительным причинам, как, например, хроническое заболевание, ВИЧ-инфекция, беременность, родитель-одиночка, пожилой возраст или инвалидность. Если уважительные причины есть, но в квартире все равно отказывают, хотя квартплата не превышает предел на более чем 10%, обратитесь к нам. Тогда мы постараемся обосновать для социального ведомства/ZLA необходимость этой квартиры. Если вы нуждаетесь в квартире, пригодной для инвалидной коляски, то верхние пределы недействительны, т.е. ваша квартира может быть дороже.

Как правило, социальное ведомство/ZLA оплачивает квартплату, текущие коммунальные сборы (напр., холодная вода, утилизация мусора и подъездов), а также расходы на отопление и снабжение горячей водой. Расходы на электричество (свет, телефон, интернет) социальное ведомство/ZLA не перенимает, их вы должны оплачивать сами. Кухонная плита работает на газе или электричестве. Если плита работает на электричестве, то вы получаете в месяц больше денег от социального ведомства/ZLA. Если плита газовая, то вы платите за это сами. Но если отопление или горячая вода на газе, то вы получаете в месяц больше денег от социального ведомства/ZLA. (см. "Кто платит за газ и электричество?")

Какие документы нужны мне при поиске квартиры?

На сегодняшний день в Берлине очень мало свободных квартир, и на них есть очень много желающих. Квартиросдатчики сами решают, кому сдать квартиру. Каких-то общих критериев, которым вы должны соответствовать, чтобы получить квартиру, нет. Если вы подготовлены и действуете быстро, то ваши шансы получить квартиру увеличиваются.

Квартиросдатчики требуют от вас много документов. Всегда лучше сразу иметь все документы с собой, это производит хорошее впечатление и увеличивает ваши шансы получить квартиру.

Никогда не отдавайте оригиналы документов, а только копии. Вы можете сделать копии у нас или у социальных работников. Иногда выдача документов занимает много времени, поэтому вы должны начать собирать документы ещё до начала поиска квартиры. Под конец у вас будет целая стопка документов, которую лучше всего аккуратно подшить, чтобы ничего не потерять. Почти при каждом осмотре квартиры вы должны предъявлять эти документы, поэтому лучше всего всегда делать дополнительные копии

Копия позволения на пребывание (Aufenthaltsgestattung)

У квартиросдатчиков есть право знать, кому они сдают квартиру. Не забудьте сделать копию лицевой и оборотной стороны.

Копия уведомления социального ведомства/ ZLA о выплате социального пособия

Квартиросдатчики хотят знать, как соискатели квартиры собираются за нее платить, чтобы иметь возможность оценить, кому сдать квартиру. Вы найдете пример уведомления в **приложении 3**.

Копия свидетельства о перенятии квартплаты („Mietübernahmeschein“)

В „Mietübernahmeschein“ содержится общее подтверждение социального ведомства/ZLA о согласии перенять квартплату, и указан максимальный размер квартплаты. Ваш работник в социальном ведомстве/ZLS выдаёт вам этот „Mietübernahmeschein“. Вы найдете пример „Mietübernahmeschein“ в **приложении 4**.

Копия справки о проверке благонадёжности при выдаче кредита (SCHUFA-Auskunft)

SCHUFA (Общество защиты для общего обеспечения кредитов) собирает информацию о всех зарегистрированных в Германии долгах (напр., по договорам мобильных телефонов) и выдаёт соответствующие справки. Таким образом квартиросдатчики обеспечивают себе гарантию. Если у SCHUFA о вас нет никаких данных, то они выдают соответствующую справку. Так как справка от SCHUFA является заявлением на настоящий момент, то возможно, что в течение вашего поиска квартиры вам придётся обновить вашу справку SCHUFA. Некоторые квартиросдатчики требуют справку SCHUFA, выданную не позднее чем две недели назад, другие принимают справки, выданные полгода назад.

Запрос о выдаче справки SCHUFA (см. **приложение**) бесплатный, но его надо распечатать и отправить по почте. Вы можете получить у нас формуляр запроса SCHUFA. Мы поможем вам также при заполнении формуляра (см. помощь при выполнении **приложение 5**).

После того, как вы заполнили формуляр, вы должны сделать копию вашего позволения на пребывание и свидетельства о прописке в районном управлении Лихтенберг, и отправить копии вместе с заполненным формуляром. У нас вы можете получить конверт и почтовую марку. На конверте надо написать следующий адрес:

SCHUFA Holding AG
Postfach 61 04 10
10927 Берлин

Получение справки SCHUFA может занять до шести недель. **Поэтому очень важно в первую очередь отправить запрос в SCHUFA!** Справку SCHUFA необходимо предъявлять почти при всех осмотрах квартир.

Если вам нужно как можно скорее получить справку SCHUFA, то существует вторая возможность: Во всех филиалах EASY CREDIT вы можете получить справку SCHUFA в тот же день. У нас есть **список с филиалами EASY CREDIT** (см. **приложение 6**). Здесь вы также должны предъявить копию вашего позволения на пребывание. Таким образом вы получаете справку быстро, но она стоит 18,50 евро. Эту сумму нельзя заплатить наличными, а надо перевести на счёт в банке. Если у вас нет своего счета в немецком банке, обратитесь к нам или социальному работнику в общежитии.

Копия справки об отсутствии задолженности по квартплате

Справка об отсутствии задолженности по квартплате (Mietschuldenfreiheitsbescheinigung) выдаётся вашим предыдущим квартиросдатчиком, т.е. тем, где вы живете сейчас, и служит гарантией для квартиросдатчика. В ней написано, что вы всегда вовремя платили квартплату. Эту справку по запросу может вам выдать социальный работник в общежитии.

Список личных данных / сведения о личности

Квартиросдатчики требуют от вас заполнить анкету о ваших личных данных (Selbstauskunft). Чтобы заполнить эту анкету быстрее на месте, рекомендуется иметь с собой список с вашими личными данными. Пример такой анкеты вы найдёте в конце этого документа (см. **приложение 7 "Образец анкеты личных данных"**). Мы рекомендуем заполнить этот список

заранее и брать его с собой на осмотры квартир, чтобы ориентироваться по нему при заполнении других анкет. При осмотрах вы заполняете другие, но очень похожие анкеты.

Как я могу найти предложение квартиры?

Существуют веб-сайты, где квартиросдатчики размещают объявления о своих свободных квартирах с подробной информацией (если у вас дома нет доступа к интернету, то вы найдете в **приложение** список «**бесплатных интернет-кафэ в Берлине**»). На этих сайтах вы можете указать в деталях стоимость, размер и местоположение квартиры, которую вы ищете. Такими **сайтами** являются, среди прочего:

www.immobilienscout24.de

www.immonet.de

www.immonet.de

На примере сайта „immobilienscout24“ мы покажем вам, как найти подходящие предложения квартир в интернете. На всех сайтах поиск проходит приблизительно одинаково. Если вам все же необходима помощь, вы можете обратиться к нам.

The screenshot shows the search interface of immobilienscout24.de. At the top, there is a navigation bar with 'SCOUT 24' and 'Wohnen' selected. Below it are categories like 'Suchen', 'Gesuche', 'Baufinanzierung', 'Hausbau', 'Renovieren', 'Umzug', and 'Markt & Pr'. The main search area is highlighted with an orange border and contains a search form with fields for location, price, and room count, and a 'Suchen' button.

В поле с оранжевой рамкой вы можете указать, что и в каком районе вы ищете. В поле „Wo:“ вы можете написать просто „Berlin“ или дополнительно конкретный район/районы, где вы хотите жить. В поле „Was:“ оставьте „Mietwohnungen“ (квартиры внаём). В категориях „Preis bis:“ (цена до) и „Zimmer ab:“ (комнаты от) вы можете указать, какова предельная стоимость квартиры и сколько в ней должно быть комнат.

IMMOBILIEN **SCOUT 24** **Rein ins neue Leben.**

Suchen | Suchanzeigen | **Wohnen** | Gewerbe | Anbieten | Eig

Suchen | Suchanzeigen | Baufinanzierung | Hausbau | Wohnideen | Umzug

Immobilien | Baufinanzierung | Miet-/ Kaufpreise

Wo: Ort, PLZ, Scout-ID oder Straße **Berlin** Was: Eigentumswohnung, Haus kaufen ... Mietwohnungen

Preis bis: 437 EUR Zimmer ab: 1+ Fläche ab: Radius: keiner **1.383 Treffer**

Das Immobilien-Branchenbuch Makler, Bauräger und mehr in Ihrer Nähe

Если вы один взрослый, то в поле „Preis bis:“ вы указываете, напр., „437“, поскольку ваша квартира, вкл. горячую воду, в соответствии с таблицей от социального ведомства/ZLA может стоить максимально 437 евро. В поле „Zimmer ab:“ вы можете указать „1+“ т.к. ваша квартира может иметь по меньшей мере одну комнату. После этого нажмите на оранжевую кнопку ниже.

IMMOBILIEN **SCOUT 24** **Rein ins neue Leben.**

Suchen | Suchanzeigen | **Wohnen** | Gewerbe | Anbieten | Eig

Suchen | Suchanzeigen | Baufinanzierung | Hausbau | Wohnideen | Umzug

Immobilien | Baufinanzierung | Miet-/ Kaufpreise

Wo: Ort, PLZ, Scout-ID oder Straße **Berlin** Was: Eigentumswohnung, Haus kaufen ... Mietwohnungen

Preis bis: 938 EUR Zimmer ab: 3+ Fläche ab: Radius: keiner **1.863 Treffer**

Das Immobilien-Branchenbuch Makler, Bauräger und mehr in Ihrer Nähe

Если вы два взрослых и четыре ребёнка, то в поле „Preis bis:“ вы указываете „938“, поскольку ваша квартира, вкл. горячую воду, в соответствии с таблицей от социального ведомства/ZLA, может стоить максимально 938 евро. В поле „Zimmer ab:“ вы можете указать „3+“ т.к. ваша квартира должна иметь по меньшей мере три комнаты. После этого нажмите на оранжевую кнопку ниже.

Теперь на новой странице показываются объявления о квартирах. Если вы хотите, вы можете изменить порядок показа, так, чтобы дешёвые квартиры были вверху списка. Для этого нажмите в „Sortieren nach“ вторую строчку „Kaltmiete (niedrigste zuerst)“.



Теперь вы можете просмотреть предложения квартиры на сайте, которые показываются в списке с кратким описанием. **В некоторых объявлениях указана только квартирная плата без учёта коммунальных и пр. услуг (т.н. "Kaltmiete"), хотя к ней потом добавляются другие расходы. Здесь вы должны читать особенно внимательно!**



Если одно из объявлений вам особенно понравилось, нажмите на синее оглавление, чтобы открыть новый сайт. Здесь это „Gemütliche Single-Wohnung“:

Как правило, здесь вы найдёте фотографии квартиры, ее местоположение и подробную информацию о квартире, напр., сколько точно она стоит. Общая квартплата („Gesamtmiete“) указывает, сколько вы должны платить за квартиру в месяц, т.е. здесь это „259,29“ евро. „Kaltmiete“ размером в „181,29“ евро - это плата только за квартиру. "Расходы на коммунальные услуги" („Nebenkosten“) размером в „47,00“ включают в себя, например, утилизацию мусора, освещение подъезда или зарплату дворнику. Стоимость отопления („Heizkosten“) составляет здесь „31,00“ евро. Стоимость электроэнергии для квартиры ещё не содержится в общей квартплате (также называемой „Warmmiete“). Эти расходы ещё добавляются к квартплате (см. "Кто платит за газ и электричество?"). **Термины „Kaltmiete“ и „Warmmiete“ ещё раз объясняются в глоссарии в конце документа.**

Kaltmiete:	181,29 EUR	▶ mit lokalem Mietspiegel vergleichen
Nebenkosten:	+ 47,00 EUR	
Heizkosten:	+ 31,00 EUR	
Gesamtmiete:	= 259,29 EUR	
Stromverbrauch:	ab 1.200 kWh*	▶ Stromrechner
	*ImmobilienScout24-Schätzung	
Umzugskosten:	▶ Jetzt Angebote einholen	
Kaution oder Genossenschaftsanteile:	Genossenschaftsanteile	
Provision für Mieter:	Nein	
SCHUFA-Auskunft:	▶ Online SCHUFA-Auskunft anfordern	
Hauptkriterien		
Zimmer:	1,00	
Wohnfläche ca.:	27,89 m ²	
Nutzfläche ca.:	27,89 m ²	
Wohnungstyp:	Etagenwohnung	
Etage:	1	

Если квартира вам нравится, и размер квартплаты соответствует требованиям социального ведомства/ZLA, тогда вы можете связаться с квартиросдатчиком, чтобы назначить время осмотра квартиры. Иногда уже в объявлении указывается время осмотра. Тогда вы просто

можете пойти туда в назначенное время. Но обычно сначала надо выяснить время осмотра. С некоторыми квартиросдатчиками можно связаться только по интернету. Рядом с объявлением указано, как связаться напрямую с квартиросдатчиком. Вы должны указать только ваше имя и адрес e-mail. В небольшом текстовом поле в самом низу вы можете написать, что вы интересуетесь квартирой и хотите узнать, когда можно ее осмотреть. Потом вы нажимаете на „Absenden“ ("Отправить") и ждёте ответа в ваш почтовый ящик e-mail. При желании вы можете обратиться к нам и мы окажем вам поддержку. Если у Вас нет адреса e-mail и Вы нуждаетесь в помощи при его установке, Вы найдете объяснение в приложении 9 „Как я могу создать себе адрес e-mail? “

Frau Marion Wiediger ☆☆☆☆☆
(101 Bewertungen)

Märkische Baugenossenschaft eG [Mehr Details](#)

E-Mail versenden

Anrede: keine ▾ Vorname: Lara Nachname*: Sommer

Telefon: 0160 1234567

E-Mail*: larasommer1979@gmail.com

Gleichzeitig registrieren ?

AGB und wichtige Kundeninformationen wurden zur Kenntnis genommen und akzeptiert.

Sehr geehrte Frau Wiediger,
Ihr Wohnungsangebot gefällt mir sehr gut. Wann gibt es die Möglichkeit, mir die Wohnung anzusehen?

Иногда квартиросдатчики указывают сразу свой телефон, тогда быстрее позвонить им напрямую. Если вы хотите, вы можете попросить об этом нас или социального работника. **Для этого занесите все важные данные о квартире в список „Meine Wohnungsangebote“ ("Мои предложения квартир")**.

Frau Barbara Scharmann ☆☆☆☆☆
(119 Bewertungen)

CONNECTA Immobilien GmbH [Mehr Details](#)

www.conecta.de

Mobil: 0152 07760329

Telefon: 030 342 00 77

E-Mail versenden

Anrede: keine ▾ Vorname: Nachname*:

Кроме того, многие **ежедневные и еженедельные газеты** в определённые дни печатают объявления о квартирах. „Der Tagesspiegel“, „Berlin Kompakt“ („Berliner Zeitung“ и „Berliner Kurier“), а также „Berliner Morgenpost“ каждую субботу печатают большое приложение о недвижимости с многочисленными квартирными объявлениями.

На **веб-сайтах этих трех газет** объявления чаще актуализируются:

tagesspiegel.immowelt.de
www.berlinonline.de/markt
www.morgenpost.de/berlin/wohnung-mieten/

Если вы нашли подходящую квартиру, свяжитесь с квартиросдатчиком. Обычно это делается по телефону или e-mail. С ним вы договариваетесь о времени осмотра квартиры. Вы также можете попросить нас или социального работника позвонить от вас квартиросдатчику или написать ему e-mail. **Для этого занесите все важные данные о квартире в список „Meine Wohnungsangebote“ ("Мои предложения квартир")**. Иногда уже в объявлениях указывается время для осмотра квартиры, тогда вы просто можете туда пойти. Там будут многие другие искатели квартир.

В интернете также есть сайты, где **жильцы сами предлагают свои квартиры**. Обычно установление контакта также происходит по телефону или e-mail. Примеры таких сайтов:

www.kleinanzeigen.ebay.de
www.zweitehand.de/immobilien

Если владельцы квартир не сами сдают квартиры, то обычно они передают эту задачу домоуправлениям (**Hausverwaltungen**), а большие квартирные фирмы (**Wohnungsunternehmen**) сами предлагают собственные квартиры. Иногда бывает лучше напрямую обратиться к бюро домоуправлений или квартирных фирм и спросить, нет ли у них свободных квартир. Как правило, они требуют данные о вашей личности. Рекомендуется регулярно спрашивать насчёт свободных квартир, так как объявления об освобождающихся квартирах обычно не публикуются. Мы составили большой список домоуправлений и квартирных фирм, который мы можем Вам предоставить при запросе. Заглядывайте также на веб-сайты домоуправлений и квартирных фирм, т.к. там указывается время публичных осмотров квартир.

В объявлениях о квартирах Вы найдёте термины **„Kautio“**, **„Provision“** или **„Courtage“**, а также **„Genossenschaftsanteile“**. В разделе "Кто платит залог / комиссию / маклерский сбор / кооперативный пай?" мы разъясним, что обозначают эти термины и кто их оплачивает.

В некоторых объявлениях написано **„только с WBS“**. „WBS“ обозначает **„Справка, дающая право на найм квартиры из социального фонда“**, которую в Берлине пока что получают только беженцы с разрешением на проживание типа Aufenthaltserlaubnis. С помощью социальных работников вы можете попытаться получить WBS, даже если вы ещё только соискатель убежища.

Если **друзья, знакомые или родственники** рассказывают об освобождающихся квартирах, рекомендуется спрашивать непосредственно у квартиросдатчиков. Возможно, объявления об этих квартирах ещё не опубликованы, и поэтому ваши шансы получить квартиру довольно высоки.

Существует ещё одна возможность — это **снять отдельную комнату в уже нанятой квартире**. В таком случае вы заключаете **договор субаренды** (Untermietvertrag, см. [приложение 10](#)) с человеком, нанимающим квартиру, т.н. основным съёмщиком (Hauptmieter). Также и в этом случае социальное ведомство/ZLA перенимает квартплату, если ее размер соответствует таблице. В договоре субаренды надо указать, кто оплачивает электричество, отопление и пр., а также сдаётся комната с мебелью или без. При определённых условиях можно сдать в субаренду целую квартиру. Отдельные комнаты в многокомнатных квартирах предлагаются в

первую очередь в т.н. **квартирах совместного проживания, (Wohngemeinschaft, WG)**. В интернете обычно подробно описываются предлагаемые комнаты. После того, как вы представились по e-mail, жильцы WG приглашают вас в квартиру для личного ознакомления.

www.wg-gesucht.de
www.wg-company.de

На **информационном листке „Предложения квартир в интернете“** (см. **приложение 11**) ещё раз указаны все адреса в интернете.

Кто платит залог / комиссию / маклерский сбор / кооперативный пай?

Как правило, квартиросдатчики требуют внести **залог** при вселении в квартиру. Залог - это гарантия для квартиросдатчика на тот случай, если вы не будете платить квартплату или нанесёте сильный ущерб квартире. Залог обычно составляет три квартплаты без коммунальных расходов ("Kaltmiete") и вносится до или при вселении в квартиру. Когда вы выселяетесь из квартиры, если все было в порядке, вы получаете залог обратно. Социальное ведомство/ZLA перенимает ваш залог в качестве кредита. "Кредит" означает, что социальное ведомство/ZLA сначала платит за вас залог, и вы возвращаете эту сумму в течение следующих месяцев небольшими суммами. **Для этого вы должны подать ходатайство в социальное ведомство/ZLA о перенятии залога.** Если вы хотите подать такое ходатайство, вы можете попросить об этом нас или социального работника. **Если социальное ведомство/ZLA потребует, чтобы вы возвращали залог небольшими частями каждый месяц, вычитаемыми из вашего пособия, обратитесь к нам или к социальному работнику!**

Иногда квартиросдатчик не сам занимается сдачей квартиры, а пользуется услугами маклера. За посредничество маклера надо платить т.н. комиссию **или маклерский сбор**. Комиссия или маклерский сбор не должны превышать две квартплаты без коммунальных расходов (Kaltmiete) плюс НДС, т.е. они могут максимально превышать стоимость Kaltmiete в 2,38 раза. **Поскольку комиссионные или маклерский сбор еще не перенимаются социальным ведомством/ZLA, то, возможно, вам придётся заплатить их самим при вселении в квартиру.** Вы все-таки можете спросить в социальном ведомстве/ZLA, может быть, они и согласятся перенять эти расходы. Если социальное ведомство/ZLA потребует, чтобы вы возвращали эти расходы небольшими частями каждый месяц, обратитесь к нам или к социальному работнику. **Мы рекомендуем ещё не подписывать договор о найме, если социальное ведомство/ZLA ещё не дало согласие на перенятие комиссионных или маклерского сбора, и вы сами не можете заплатить комиссию или маклерский сбор!**

Некоторые жилищно-строительные фирмы организованы определенным образом. При вселении в квартиру вы как бы приобретаете долю в жилищно-строительном обществе. Эту долю вам возвращают, когда вы опять выезжаете из квартиры. Эти доли называются **„Genossenschaftsanteile“** (кооперативные паи). **Социальное ведомство/ZLA перенимает эти паи размером до трехкратной общей квартплаты ("Warmmiete"). Для этого вы должны подать ходатайство в социальное ведомство/ZLA о перенятии расходов.** Если вы хотите подать такое ходатайство, вы можете попросить об этом нас или социального работника.

Как проходит осмотр квартиры?

Никогда не подписывайте договор о найме, если вы ещё не видели квартиру! Время осмотра квартиры или указывается в самом объявлении о квартире, так что вы просто можете пойти посмотреть в назначенное время вместе с другими искателями квартиры, или вы договариваетесь с квартиросдатчиком об отдельном времени осмотра.

При осмотре необязательно сразу показывать свое **удостоверение личности**, но его копию всегда надо сдавать вместе с вашими документами.

При осмотре квартиры вы можете, не торопясь, осмотреть квартиру и решить, нравится ли она вам. Осмотрите окрестности и весь дом. В самой квартире вы должны в особенности обратить внимание на возможные **дефекты**. Частые дефекты это - пятна от воды, повреждения пола, дырки в стенах, продувающиеся окна, плесень. Не стесняйтесь спросить у квартиросдатчика, собирается ли он устранить эти дефекты.

Если в объявлении не было информации об отоплении квартиры и снабжении ее горячей водой, сейчас вы можете спросить об этом у квартиросдатчика. Кроме того, вы можете спросить насчёт площади всего дома и таким образом установить точный предел квартплаты в соответствии с таблицей социального ведомства.

При осмотре квартиры вы также можете спросить, установлено ли в договоре найма повышение квартплаты путём градации. **Повышение квартплаты путём градации („Staffelmiete“)** означает, что квартплата повышается на определённую процентную ставку с определёнными интервалами; напр., что каждый год Kaltmiete повышается на пять процентов. Социальное ведомство/ZLA перенимает квартплату с такой градуировкой только, если повышения в течение времени действия договора найма соответствуют таблице.

Рекомендуется приходить на осмотр квартиры не одному - четыре глаза видят лучше, чем два. **Попросите друзей, знакомых или родственников сходить с вами на осмотр квартиры.**

Если квартира вам нравится, обратитесь к квартиросдатчику и спросите, какие нужны документы. Вы можете сразу дать копии ваших документов квартиросдатчику или отправить их потом по e-mail; но иногда документы надо сдавать в другом месте.

Возможно, вас попросят прямо на месте заполнить **Selbstauskunft** - анкету с личными данными. Здесь вы указываете ваши личные данные и вносите в список соискателей квартиры. Иногда вам дают предложение квартиры - **Wohnungsangebot** - с данными о квартире: квартплата, площадь, отопление и пр. **Попросите указать в этом предложении площадь всего дома, вид отопления и снабжения горячей водой.** Важно также указать квартплату (Kaltmiete) и расходы на коммунальные услуги (Nebenkosten) для квартиры. Если в предложении квартиры содержится ещё не вся информация, вы можете попросить квартиросдатчика дописать их от руки и расписаться под ними.

Что делать, если я чувствую в отношении себя дискриминацию?

Рекомендуется взять с собой на осмотр квартиры кого-то, кто говорит на вашем языке. Может быть так, что Вы почувствуете себя при осмотре квартиры дискриминированным, потому что у Вас нет немецкого паспорта, или Вы говорите по-немецки с акцентом, являетесь приверженцем определённой религии или выглядите для квартиросдатчика не как "немец". К сожалению, на квартирном рынке в Берлине бывает так, что квартиросдатчики - осознанно или неосознанно - неодинаково относятся к разным искателям квартиры: Неодинаковое отношение иногда разрешено, но дискриминация - ни в коем случае!

Квартиросдатчик не имеет права при обеспечении доступа людей в квартиру "дискриминировать на основании этнического происхождения, пола, возраста, инвалидности, религиозной принадлежности и сексуальной ориентации". Так гласит Закон о равноправии от 2006 г.

Однако, (к сожалению) квартиросдатчики вправе дискриминировать соискателей квартиры, если они приводят как основание "сохранение социальных структур", "структур поселения" или

"уравновешенных экономических, социальных и культурных отношений".

Например: Незаконно, если квартиросдатчик говорит Вам, что он принимает только жильцов, которые в совершенстве владеют немецким языком, "потому что иначе они не поймут, что написано в договоре найма". Явно так он просто хочет отказаться от жильцов с миграционными корнями. Даже если вы не в совершенстве владеете немецким языком, вы можете найти кого-нибудь, кто вам переведёт договор на ваш язык. В таком случае у вас есть право пожаловаться в суд. Также в других случаях, если вы чувствуете, что вам отказали слишком быстро или отнесли к вам с неуважением, может быть важно ещё раз прийти к квартиросдатчику с людьми, которые вас поддерживают. Если после осмотра квартиры вы чувствуете, что квартиросдатчик слишком быстро отказал вам или не стал отвечать на вопросы, вы можете сделать следующее:

Придите к нам на консультацию! Вместе мы можем обдумать, какие есть возможности. Вы также можете поговорить об этом с социальными работниками.

Позвоните квартиросдатчику ещё раз и найдите кого-нибудь, кто может быть свидетелем разговора. Вы можете дружелюбно объяснить, почему вы интересуетесь квартирой. Вы также можете спросить, почему вам отказано. Вы можете также попросить нас присутствовать при разговоре или позвонить квартиросдатчику. Если вы не хотите делать это по телефону, вы можете также попросить квартиросдатчика ещё об одной встрече. Тогда вы можете обсудить все при личном разговоре. Обязательно возьмите с собой кого-нибудь в качестве сопровождения!

При разговоре вы можете попытаться обсудить ситуацию с квартиросдатчиком и выяснить, действительно ли они вас дискриминировали. Если ваше ощущение подтвердится, вы можете постараться осторожно объяснить квартиросдатчику, что их поведение дискриминирует. Может быть тогда квартиросдатчик придёт к выводу, что он отказал вам слишком быстро. Успех при этом не гарантирован. Тем не менее, попытайтесь. В ходе беседы можно многое выяснить.

Хорошо, если вы поделитесь вашим опытом с нами и другими. Многим неизвестно, насколько сложно беженцам найти квартиру. Мы считаем, что важно собирать опыт и привлекать внимание к этой проблеме.

Если вы ощутили особенно сильную дискриминацию, вы можете обратиться в общество Antidiskriminierungsnetzwerk (Антидискриминационная сеть) в Берлине. Там вам предоставят обширную и профессиональную консультацию и поддержку. Это предложение относится ко всем беженцам.

Antidiskriminierungsnetzwerk Berlin des Türkischen Bundes in Berlin-Brandenburg (TBB)
Oranienstraße 53 (U8 „Moritzplatz“)
10969 Берлин
Тел.: 030 / 61305328
Факс: 030 / 61304310
e-mail: adnb@tbb-berlin.de

Что происходит после осмотра квартиры?

Вы должны как можно быстрее лично предоставить в в отдел квартир организации Evangelische Jugend- und Fürsorgewerks (EJF) подробное предложение квартиры, которое вам выдали при осмотре, и заполненный формуляр ходатайства о перенятии квартплаты за эту квартиру (Antrag auf Übernahme der Mietkosten). Формуляр **ходатайства о перенятии квартплаты** вы можете получить у нас или у социальных работников. Мы поможем вам при желании также при заполнении формуляра.

„Wohnungen für Flüchtlinge“ (Квартиры для беженцев)

Turmstraße 21

Haus K

1. этаж

10559 Berlin (Moabit)

Сотрудники EJF обрабатывают предложения квартир и проверяют, при договорённости с социальным ведомством/ZLA, находится ли квартплата в допущенных пределах. Параллельно с этим вы направляете предложение квартиры вашему работнику в социальном ведомстве/ZLA. Вы можете лично передать предложение квартиры вашему работнику в социальном ведомстве/ZLA или отправить его по факсу или электронной почте. Спросите сотрудников EJF, когда они закончат проверку вашего предложения, и когда вам вернуться.

Если социальное ведомство/ZLA даёт согласие перенять расходы за квартиру, предложение которой вы предоставили, вы **сразу же** должны сообщить об этом квартиросдатчику. Если квартира ещё свободна и квартиросдатчик хочет вам ее сдать, передайте ему письмо от социального ведомство/ZLA. Квартиросдатчик назначает вам встречу для подписания договора о найме жилья.

Иногда социальное ведомство/ZLA очень долго проверяет предложение квартиры. Как правило, тогда квартира сдаётся другим искателям. Параллельно с проверкой вы можете позвонить квартиросдатчику и сказать ему, что вы все ещё заинтересованы в квартире. Вы можете попросить об этом нас или социального работника в общезитии. **Принесите для этого с собой список „Мои предложения квартир“, чтобы мы знали, о какой квартире идёт речь.**

Если социальное ведомство/ZLA готово перенять расходы на квартплату, а квартиру уже сдали другому человеку - не обескураживайтесь и ищите дальше!

На что обращать внимание при заключении договора найма жилья?

Если социальное ведомство/ZLA готово перенять расходы на квартиру, квартира ещё свободна и квартиросдатчик готов сдать ее вам - вы достигли цели! Вам приглашают подписать договор о найме жилья. Важно, чтобы вы проверили договор найма. **Не подписывайте договор сразу же, а прочитайте его не торопясь!** Вы также можете взять его с собой и при необходимости попросить нас или социального работника разъяснить вам договор. Часто в договоре указаны **время соблюдения тишины ночью и правила распорядка в доме**, которые вы должны соблюдать после вселения в квартиру.

Если при осмотре квартиры вы обнаружили дефекты, вы непременно должны занести их в договор найма или в „Mängelprotokoll“ (протокол дефектов), чтобы не нести ответственности за эти дефекты, когда вы будете выезжать из квартиры. Лучше всего обойдите квартиру вместе с квартиросдатчиком и занесите дефекты в договор найма, список дефектов или протокол передачи квартиры (Wohnungsübergabeprotokoll). Квартиросдатчик не обязан подписывать этот список или протокол. Всегда хорошо привести с собой знакомых, которые могут быть свидетелями при передаче квартиры. Протокол дефектов вы можете получить у нас.

В договоре найма, как правило, разъясняется также, каким образом квартплата выплачивается квартиросдатчику. **Никогда не платите наличными!** Вы можете предъявить письмо от социального ведомства/ZLA, в котором подтверждается, что социальное ведомство/ZLA будет оплачивать квартплату. В большинстве случаев социальное ведомство/ZLA переводит квартплату непосредственно на банковский счёт квартиросдатчика. Социальное ведомство/ZLA платит также залог в качестве кредита. (см. "Кто платит залог / комиссию / маклерский сбор / кооперативный пай?")

Самое позднее при передаче квартиры, которая нередко происходит в другой день, вы получаете **ключи от квартиры**.

Кто оплачивает первую мебель?

Вы не должны сами платить за вашу мебель. В социальном ведомстве/ZLA вы можете подать т.н. "ходатайство о первоначальном оснащении" - „**Antrag auf Erstausrüstung stellen**“. У нас есть формуляр такого ходатайства, и при желании мы можем помочь вам его заполнить. Социальное ведомство/ZLA устанавливает, кто получает сколько денег:

1 человек	1 073 евро
1 взрослый + 1 ребёнок	1 359 евро
2 взрослых	1 417 евро
1 взрослый + 2 ребёнка	1 611 евро
1 взрослый + 3 ребёнка	1 821 евро
2 взрослых + 1 ребёнок	1 736 евро
2 взрослых + 2 ребёнка	1 899 евро
2 взрослых + 3 ребёнка	2 109 евро
на каждого дальнейшего ребёнка	+ 165 евро

Этих денег вам должно хватить на покупку **мебели в гостиную, спальную, детскую комнату, ванную, прихожую, кухню, ванную, постельного белья и предметов домашнего обихода**. Электроприборы, занавески и ковровые покрытия в эту сумму не входят. **Вы можете подать отдельное ходатайство о предоставлении дополнительных средств на электроприборы**. Для многих приборов у социального ведомства/ZLA есть установленные цены:

электроплита + монтаж	250 евро (как правило плита уже есть в квартире)
газовая плита + монтаж	350 евро (как правило плита уже есть в квартире)
холодильник до 4-х человек	200 евро
холодильник от 5-ти человек	300 евро
стиральная машина	275 евро

Для других электроприборов, а также занавесок и ковров, как правило, действуют индивидуальные положения. Спросите лучше всего социальных работников или нас.

Кто платит за газ и электричество?

Стоимость электричества не входит в квартплату. **Расходы на свет, телефон и интернет социальное ведомство/ZLA не перенимает, их вы должны оплачивать сами. Если плита работает на электричестве, то вы получаете в месяц больше денег от социального ведомства/ZLA.**

В Германии существует много поставщиков электроэнергии, которые различаются по своим предложениям и, в первую очередь, по ценам. При вселении в квартиру электричество вам предоставляет фирма „Vattenfall“, которая, однако, как правило, очень дорогая. Лучше, если вы найдёте более дешёвого поставщика и заключите с ним договор. Иногда социальное

ведомство/ZLA переводит оплату электроэнергии непосредственно на банковский счёт поставщика. В то же время эта сумма вычитается из пособия, которое вы ежемесячно получаете от социального ведомства/ZLA. Может быть и так, что вы сами платите за электричество непосредственно поставщику.

Если плита газовая, то вы платите за это сами. Но если отопление или горячая вода на газе, то вы получаете в месяц больше денег от социального ведомства/ZLA. В таком случае стоимость газового отопления, как правило, уже включена в квартплату.

Если расходы на газ не включены в общую квартплату, то мы рекомендуем вам найти более дешёвого поставщика газа и заключить с ним договор. При вселении в квартиру газ вам предоставляет фирма „Gasag“, которая, однако, как правило, очень дорогая.

На что ещё надо обращать внимание?

Как только вы вселились в новую квартиру, вы должны **перерегистрировать адрес** (см. **приложение 12 „Регистрация при Регистрационном учредении“ / „Anmeldung bei der Meldebehörde“**). До тех пор вся почта отправляется по адресу общежития в котором вы проживаете в настоящий момент. Сотрудники общежития не обязаны отправлять вашу почту на ваш новый адрес - и делают это только в самых редких случаях. **Чтобы получать свою почту, вы обязательно должны сообщить ваш новый адрес в Федеральное ведомство по вопросам миграции и беженцев (BAMF), а также в административный суд, если вы начали процесс обжалования.** Если вы не сообщите ваш новый адрес вовремя, это может привести к отказу на ваше ходатайство об убежище. Перерегистрация осуществляется посредством **формуляра**, который вы должны заполнить, подписать и отправить в районное управление (Bezirksamt) в вашем районе. У нас есть этот формуляр, и при желании мы можем помочь вам его заполнить. Ваша фамилия должна стоять на **почтовом ящике** в вашем доме. Если вы поручили **адвокату** получать за вас почту, то вы должны немедленно сообщить также ей/ему ваш новый адрес, чтобы она/он могли отправлять вашу почту на ваш новый адрес. Для этого вы также можете обратиться к социальным работникам в общежитии.

Иногда бывает так, что социальное ведомство/ZLA не выплачивает вовремя квартплату квартиросдатчику. Так как договор с квартиросдатчиком подписывали вы, и вы несёте ответственность, то квартиросдатчик напишет вам письмо с требованием оплатить квартплату. **Осведомитесь немедленно в социальном ведомстве/ZLA о причине задержки квартплаты.** Если вы хотите, мы можем позвонить от вашего имени в социальное ведомство/ZLA. Как правило возникла всего лишь административная ошибка, и квартплата выплачивается. Сообщите об этом сразу же также квартиросдатчику.

Все хозяйства в Германии должны платить **общий сбор за теле- и радиовещание (т.н. „GEZ“)**, независимо от того, есть ли у них телевизор или радио. Спустя несколько недель после того, как вы зарегистрировались в районном управлении, вы получите письмо с требованием платить каждый месяц 17,98 евро. **Так как вы получаете пособие от социального ведомства/ZLA, вы освобождаетесь от этого сбора и не должны его платить!** К вашему последнему уведомлению от социального ведомства/ZLA прилагался документ **„Bescheinigung über Leistungsbezug zur Vorlage bei dem Beitragsservice von ARD, ZDF und Deutschlandradio“** который вы должны скопировать и отправить в службу сбора.

Если вам что-то кажется странным, или вы в чем-то не уверены, спросите у социального работника или у нас!

Глоссарий

GEZ	GEZ означает Центральная служба по взысканию сбора. В повседневной речи этим обозначается сбор, который каждое хозяйство в Германии должно платить за общественное теле- и радиовещание. Сбор составляет 17,98 евро за квартиру, независимо от того, есть ли в квартире телевизор или радио, или нет. Все соискатели статуса беженца освобождены от оплаты этого сбора. Для этого надо отправить в службу сбора полученный от социального ведомства/ZLA документ „Bescheinigung über Leistungsbezug zur Vorlage bei dem Beitragsservice von ARD, ZDF und Deutschlandradio“.
Kaltmiete	Т.н. "холодная квартплата" - ежемесячная квартплата без учёта расходов на отопление и коммунальные услуги (называемые также „Nebenkosten“). Коммунальные услуги включают в себя, например, расходы на холодную/сточную воду, уборку дома, освещение подъезда и утилизацию мусора.
Kaution	Залог - это гарантийное обеспечение, которое жильцы платят квартиросдатчику при вселении в квартиру. Этими деньгами квартиросдатчик может воспользоваться только в том случае, если наниматель, например, не платит квартплату вовремя, или не устраняет причинённый им при пребывании в квартире ущерб. Залог может составлять самое большее три суммы ежемесячной квартплаты без коммунальных расходов и может выплачиваться в трех равных ежемесячных взносах. При выезде из квартиры квартиросдатчик возвращает жильцу залог, если жилец выполнял все свои финансовые обязательства. Социальное ведомство/ZLA платит залог.
Комиссия/ маклерский сбор	Многие квартиры предоставляются не самими квартиросдатчиками, а маклерами. В таком случае при успешном посредничестве жильцы платят маклеру гонорар при вселении в квартиру. Комиссия или маклерский сбор не должны превышать две квартплаты без коммунальных расходов (Kaltmiete) плюс НДС, т.е. они могут максимально превышать стоимость Kaltmiete в 2,38 раза. Социальное ведомство/ZLA пока ещё не перенимает комиссию/маклерский залог.
Staffelmiete	Повышение квартплаты путём градации („Staffelmiete“) означает, что с определёнными интервалами квартплата повышается на определённую процентную ставку; напр., что каждый год Kaltmiete повышается на пять процентов. Социальное ведомство/ZLA перенимает квартплату с такой градуировкой только, если повышения в течение времени действия договора найма соответствуют таблице.
Warmmiete	Т.н. называемая "тёплая квартплата" - это общая сумма, которую жильцы должны ежемесячно переводить на счёт квартиросдатчика. В ней содержатся "холодная квартплата" и расходы на отопление и коммунальные услуги. Ежемесячные предварительные платежи за отопление и коммунальные услуги, как правило, оговариваются в договоре найма. Стоимость электроэнергии не входит в "тёплую квартплату". Иногда также расходы на отопление не включаются в квартплату, если в квартире, например, этажное газовое отопление.
Социальное Ведомство/ZLA	ZLA означает Главный отдел по оказанию услуг соискателям статуса беженца. Это ведомство находится на улице Turmstraße в Моабите. Оно отвечает за предоставление помощи соискателям убежища. К этой помощи относится, наряду с продовольствием, здравоохранением и одеждой, также проживание (общежитие или частные квартиры).