



# 2. ЖИЛИЩА

1. НАМИРАНЕ НА ПОДХОДЯЩ АПАРТАМЕНТ
2. ДОГОВОР ЗА НАЕМ
3. НАЕМ И ДЕПОЗИТ
4. ДЕФЕКТИ НА АПАРТАМЕНТА
5. ОТКАЗ ОТ АПАРТАМЕНТА
6. ЖИЛИЩНИ ПОМОЩИ

## 1. НАМИРАНЕ НА ПОДХОДЯЩ АПАРТАМЕНТ

Като имигрант от ЕС имате свободен избор при търсенето на жилище и покупката на имот. Можете да наемете апартамент или да купите имот в Германия от страната си на произход. Трябва обаче да спазвате законовите разпоредби, които се прилагат в Германия. Препоръчително е да търсите чрез обяви за имоти в интернет или в съответните вестници с раздел за обяви. Трябва да отговорите писмено на обява с номер на кутията (цифри или букви) и да изпратите писмото до вестника. След това писмото ще бъде изпратено на наемодателя.

Ако много бързате или искате да живеете в градска агломерация, препоръчително е да наемете агент по недвижими имоти. Моля, обърнете внимание: агентът по недвижими имоти може да начисли брокерска такса или комисиона, ако посредничеството е успешно. Затова трябва да сравните няколко оферти. Комисионата на брокера за вас като наемател не може да надвишава два нетни студени наема с ДДС.

Местната служба за жилищно настаняване също може да ви помогне да си намерите жилище. Те често уреждат жилища директно.

За Саксония-Анхалт важи следното: В сравнение със средното за страната и особено с големите градове в Западна Германия пазарът на жилища предлага сравнително умерени цени на жилищата под наем, както и на жилищата за собствено ползване. Стабилността на наемите в някои градове се дължи, наред с другото, на развитата кооперативна структура, за която са характерни достъпни жилища. Освен това много градове и общини в Саксония-Анхалт разполагат със социални жилища. По правило те могат да се отдават под наем само на хора с ниски доходи. За целта ви е необходим **Wohnberechtigungsschein**, който можете да получите в местната жилищна служба.

Порталът [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de) предлага и добра възможност за търсене на цели апартаменти, а не само на общи стаи. Обикновено е добре да публикувате запитване, за да могат наемодателите също да пишат на лицето, което търси жилище, и да се направи добър подбор.

Местните групи в Telegram за за търсене на жилище и "Споделянето е

*В тази глава ще научите не какво трябва да обърнете внимание, когато търсите жилище, какви разпоредби се прилагат в Германия по отношение на договора за наем и депозита за наем, както и при какви условия можете да кандидатствате за жилищни помощи като гражданин на Съюза.*

*В края на главата ще намерите също така консултантските центрове и контактите, към които можете да се обърнете в Саксония-Анхалт.*



### ДОБРЕ Е ДА ЗНАЕТЕ

*Добре е да знаете Ако планирате да останете за по-дълъг период от време или да се преместите в Германия, препоръчително е да живеете временно при приятел. Проверете дали наемодателят разрешава преотдаване под наем. Имате реални шансове да получите собствен апартамент, ако имате работа или доказателство за доход.*



*Преди да подпишете договора за наем, заедно с наемодателя трябва да огледате внимателно всяка стая и да обърнете внимание на евентуално необходимите ремонтни дейности. Проверете дали отоплението, контактите и връзките работят. При представянето на апартамента запишете всички недостатъци в дневника за нанасяне. Същото важи и при напускане на жилището. Регистрирайте състоянието на предадения апартамент в протокол за напускане.*

грижа" също осигуряват подкрепа тук. Имената на тези групи обаче се различават в зависимост от местоположението. За Хале например това са [www.t.me/WohnenInHalle](http://www.t.me/WohnenInHalle) и [www.t.me/hallecare817](http://www.t.me/hallecare817).



За Magdeburg групата [www.t.me/sharinginmagdeburg](http://www.t.me/sharinginmagdeburg)



## 2. ДОГОВОРЪТ ЗА НАЕМ

Договорът за наем урежда правата и задълженията на наемателя и съдържа разпоредби относно текущите разходи. В Германия договорите за наем обикновено се сключват в писмена форма. Наемодателят не е задължен да прави това. Все пак трябва да настоявате за писмен договор за наем. В случай на спор ще имате в ръцете си важен документ.

Безсрочните договори за наем са правило в Германия. Примерен **договор за наем** на жилище показва точките, на които трябва да обърнете внимание, когато се нанасяте.



## 3. НАЕМ И ДЕПОЗИТ ЗА НАЕМ

Наемът на апартамент под наем се състои от студения наем и разходите за отопление, топла вода, газ, ако е приложимо, както и от експлоатационните разходи за жилищния комплекс (топъл наем). Разходите за електроенергия и за телефон и интернет обикновено се регулират чрез лични авансови плащания с вашите договорни партньори. Ако наемодателят ви иска да увеличи наема с течение на времето, той може да го направи само при определени условия.

Гаранцията за наем (депозит) обикновено се договаря в договора за наем. Размерът на депозита може да бъде договорен. Депозитът обаче не може да надвишава 3 студени наема (месечен наем без таксите за обслужване).

Депозитът за наем се превежда от наемателя на наемодателя. Наемателят може да плати депозита на 3 месечни вноски. Първата вноска се дължи в началото на наема.

#### 4. ЖИЛИЩНИ ДЕФЕКТИ

Ако забележите някакви дефекти или (технически) неизправности в апартаментата, вие като наемател трябва да информирате наемодателя, за да може той да отстрани дефекта възможно най-скоро. Важно е да направите това в писмен вид и да определите краен срок за отстраняване на дефекта. До отстраняването на дефекта наемът може да бъде намален в разумна степен.



#### ЗА АПАРТАМЕНТА

#### ДОБРЕ Е ДА ЗНАЕТЕ:

Германската асоциация на наемателите (*Deutscher Mieterbund*) предоставя информация за рисковете и подводните камъни във връзка с жилищата и договорите за наем в раздела за наемното право на своя [уебсайт](#).



#### ДОБРЕ Е ДА ЗНАЕТЕ:

Преди да намалите наема, потърсете съвет. Ако намалите наема необосновано, наемодателят рискува да прекрати договора ви.

Ако сте сключили безсрочен договор за наем, обикновено можете да го прекратите с 3-месечно предизвестие. Няма значение от колко време сте наемател. Трябва да изпратите писмено уведомление. Ако подадете предизвестие за прекратяване на договора до наемодателя най-късно на 3-ия работен ден от месеца, този месец вече се счита за част от срока на предизвестieto.

Съществува и възможност за по-кратък срок на предизвестие. Това обаче важи само ако е изрично посочено в договора за наем. Наемодателят трябва да спазва законоустановените срокове за предизвестие и не може да ги съкращава в своя полза.

## 6. ЖИЛИЩНИ ПОМОЩИ

### ДОБРЕ Е ДА ЗНАЕТЕ:

*Получателите на т.нар. трансферни обезщетения, при които разходите за жилище вече са взети предвид, като например обезщетение за безработица II и социално обезщетение съгласно SGB II ("Hartz IV"), основно осигуряване в напреднала възраст и в случай на намалена работоспособност, както и помощ за живот съгласно SGB XII и т.н.), нямат право на обезщетение за жилище.*

Жилищната помощ е държавна субсидия за хора с ниски доходи. То може да бъде предоставено при подаване на молба.

Жилищните помощи се отпускат под формата на субсидия за наем, ако наемате апартамент или стая, или под формата на субсидия за тежести, ако живеете в апартамент или къща, която притежавате.

Ще получите субсидията само ако действително пребивавате на територията на Федерална република Германия и имате **право на свободно движение** съгласно Закона за общото свободно движение на гражданите на ЕС (Freizüg/EU). Жилищните помощи се отпускат само след подаване на молба – обикновено от началото на месеца на подаване на молбата за период от дванадесет месеца. Заявленията за жилищни помощи се подават до органите за жилищни помощи на окръзите, независимите градове и общините с над 20 000 жители.

Използвайте предписаните **формуляри**, за да подадете молбата си за жилищни помощи в Саксония-Анхалт.



Deutscher Mieterbund Sachsen-Anhalt e.V.  
(Mitgliedschaft erforderlich)



Mietervereine in Sachsen-Anhalt

Migrationsberatung für erwachsene Zuwanderinnen und Zuwanderer (MBE)

Jugendmigrationsdienste (JMD)

WelcomeCenter Sachsen-Anhalt

## ИНФОРМАЦИОННИ МАТЕРИАЛИ И ПОРТАЛИ

Antragformulare und Informationen um den Wohngeldanspruch:  
Ministerium für Infrastruktur und Digitales  
[www.mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/bauen-und-wohnen/wohngeld/](http://www.mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/bauen-und-wohnen/wohngeld/)



Willkommen in Deutschland