



2. ŻYCIE

1. ZNALEZIENIE ODPOWIEDNIEGO MIESZKANIA
2. UMOWA NAJMU
3. CZYNSZ I KAUCJA
4. WADY MIESZKANIOWE
5. ANULOWANIE MIESZKANIA
6. PIENIĄDZE NA CELE MIESZKANIOWE

1. ZNALEŹĆ ODPOWIEDNIE MIESZKANIE

Jako imigrant z UE masz wolny wybór przy poszukiwaniu mieszkania i zakupie nieruchomości. Można wynająć mieszkanie lub kupić nieruchomość w Niemczech z kraju pochodzenia. Należy jednak przestrzegać przepisów prawnych obowiązujących w Niemczech.

Zaleca się poszukiwanie w Internecie lub w odpowiednich gazetach z działem ogłoszeń. Na ogłoszenie należy odpowiedzieć pisemnie, podając numer rubryki (cyfry lub litery) i przesać list do gazety. List zostanie następnie przekazany wynajmującemu.

Jeśli bardzo Ci się spieszy lub chcesz mieszkać w aglomeracji miejskiej, warto wynająć agencję nieruchomości. Uwaga: **Pośrednik w obrocie nieruchomościami** może pobrać opłatę za pośrednictwo lub prowizję, jeśli pośrednictwo zakończy się sukcesem. Należy zatem porównać kilka ofert. Prowizja pośrednika dla najemcy nie może przekroczyć dwóch czynszów zimnych netto plus VAT.

W znalezieniu mieszkania może również pomóc lokalny urząd mieszkaniowy. Często organizują oni mieszkania bezpośrednio.

W porównaniu ze średnią krajową, a zwłaszcza z dużymi miastami w zachodnich Niemczech, rynek mieszkaniowy oferuje stosunkowo umiarkowane ceny mieszkań na wynajem, a także na własność. Stabilność czynszów w niektórych miastach wynika m.in. z rozwiniętej struktury spółdzielczej, dla której charakterystyczne są przystępne cenowo mieszkania. Ponadto w wielu miastach i gminach Saksonii-Anhalt znajdują się mieszkania socjalne. Z reguły mogą być one wynajmowane wyłącznie osobom o niskich dochodach. W tym celu potrzebna jest karta **Wohnberechtigungsschein**, którą można uzyskać w lokalnym urzędzie mieszkaniowym.

Portal www.wg-gesucht.de oferuje również dobrą opcję wyszukiwania całych mieszkań, a nie tylko wspólnych pokoi. Ogólnie rzecz biorąc, dobrze jest zamieścić prośbę, aby wynajmujący mogli również napisać do osoby poszukującej mieszkania i aby można było dokonać odpowiedniego dopasowania.

W tym rozdziale dowiesz się,

na co powinieneś zwrócić uwagę, szukając mieszkania, jakie przepisy obowiązują w Niemczech w odniesieniu do umowy najmu i kaucji za wynajem oraz na jakich warunkach możesz ubiegać się o zasiłek mieszkaniowy jako obywatel UE.

Na końcu rozdziału znajdziesz również poradnie i kontakty, z którymi można skontaktować się w Saksonii-Anhalt.



DOBRE WIEDZIEĆ

Jeśli planujesz dłuższy pobyt lub przeprowadzkę do Niemiec, warto tymczasowo zamieszkać u znajomego. Sprawdź, czy wynajmujący zezwala na podnajem. Masz realne szanse na otrzymanie własnego mieszkania, jeśli masz własną pracę lub posiadasz zaświadczenie o dochodach.



Przed podpisaniem umowy najmu powinieneś wraz z właścicielem dokładnie obejrzeć każde pomieszczenie i omówić ewentualne prace remontowe, które mogą okazać się konieczne.

Sprawdź, czy ogrzewanie, gniazdko i potężenie są sprawne. Wszelkie braki należy odnotować w protokole zdawczo-odbiorczym po przekazaniu mieszkania. To samo dotyczy wyprawki z mieszkania. Stan przekazanego mieszkania należy odnotować w protokole zdawczo-odbiorczym.

Wsparciem są również lokalne grupy Telegram dla łowiectwa płaskiego oraz "Sharing is Caring". Nazwy tych grup różnią się jednak w zależności od miejsca.

Dla Halle, na przykład, jest to www.t.me/WohnenInHalle i www.t.me/hallecare817.



W przypadku Magdeburga, grupa www.t.me/sharinginmagdeburg



2. UMOWA NAJMU

Umowa najmu reguluje prawa i obowiązki najemcy oraz zawiera postanowienia dotyczące kosztów bieżących. W Niemczech umowy najmu są zazwyczaj zawierane w formie pisemnej. Wynajmujący nie jest do tego zobowiązany. Należy jednak nalegać na zawarcie pisemnej umowy najmu. W przypadku sporu będziesz mieć w ręku ważny dokument.

W Niemczech regułą są umowy najmu na czas nieokreślony. **Przykładowa** umowa najmu lokalu mieszkalnego przedstawia punkty, na które należy zwrócić uwagę przy wprowadzaniu się.



3. CZYNSZ I KAUCJA

Na czynsz za wynajęte mieszkanie składa się czynsz podstawowy oraz koszty ogrzewania, ciepłej wody, gazu, jeśli dotyczy, a także koszty eksploatacji kompleksu mieszkalnego (czynsz ciepły). Koszty energii elektrycznej oraz koszty telefonu i Internetu są zwykle regulowane poprzez indywidualne zaliczki u partnerów umownych. Jeśli wynajmujący chce podwyższyć czynsz z upływem czasu, może to zrobić tylko pod pewnymi warunkami.

Zabezpieczenie wynajmu (kaucja) jest zwykle ustalane w umowie najmu. Wysokość kaucji może być negocjowana. Wysokość kaucji nie może jednak przekraczać 3 zimnych czynszów (miesięczny czynsz bez opłat eksploatacyjnych). Kaucja jest przekazywana przez najemcę wynajmującemu. Najemca może wpłacić kaucję w 3 miesięcznych ratach. Pierwsza rata jest płatna na początku okresu najmu.

4. WADY PŁASKIE

Jeśli zauważysz w mieszkaniu jakiegokolwiek wady lub usterki (techniczne), jako najemca musisz poinformować o tym wynajmującego, aby mógł on jak najszybciej usunąć usterki. Ważne jest, aby zrobić to na piśmie i wyznaczyć termin usunięcia usterki. Do czasu usunięcia usterki czynsz może zostać obniżony w rozsądnym zakresie.



DOBRE WIEDZIEĆ

Niemiecki Związek Najemców (Deutscher Mieterbund) w części poświęconej prawu najmu na swojej [stronie internetowej](#) informuje o zagrożeniach i pułapkach związanych z mieszkalnictwem i umowami najmu.



DOBRE WIEDZIEĆ:

Zanim obniżysz czynsz, zasięgnij porady. Jeśli bezpodstawnie obniżysz czynsz, ryzykujesz, że wynajmujący wypowie Ci umowę.

5. WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

Jeśli masz umowę najmu na czas nieokreślony, z reguły możesz ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Nie ma znaczenia, jak długo jest się najemcą.

Powiadomienie musi mieć formę pisemną. Jeśli złożysz wypowiedzenie wynajmującemu najpóźniej do 3. dnia roboczego miesiąca, miesiąc ten wlicza się już do okresu wypowiedzenia.

Istnieje również możliwość skrócenia okresu wypowiedzenia. Dotyczy to jednak tylko sytuacji, gdy jest to wyraźnie zaznaczone w umowie najmu. Wynajmujący musi przestrzegać ustawowych terminów wypowiedzenia i nie może ich skracać na swoją korzyść.

6. DODATEK MIESZKANIOWY

Zasitek mieszkaniowy to dotacja państwowa dla osób o niskich dochodach. Może zostać przyznana na wniosek.

Zasitek mieszkaniowy jest dostępny

- jako dopłata do czynszu, w przypadku wynajmu mieszkania lub pokoju, lub
- jako dopłata do czynszu, jeśli mieszkasz w mieszkaniu lub domu, który które są własnością użytkownika.

Dofinansowanie otrzymasz tylko wtedy, gdy rzeczywiście przebywasz na terytorium Republiki Federalnej Niemiec i masz **prawo do swobodnego przemieszczania się** zgodnie z ustawą o ogólnej swobodzie przemieszczania się obywateli UE (Freizüg/UE). Zasitek mieszkaniowy jest przyznawany wyłącznie na wniosek - zazwyczaj od początku miesiąca, w którym został złożony wniosek, na okres dwunastu miesięcy. Wniośki o przyznanie dodatku mieszkaniowego należy składać w urzędach ds. dodatków mieszkaniowych w powiatach, miastach niezależnych i gminach liczących ponad 20 000 mieszkańców.

Aby złożyć wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego w Saksonii-Anhalt, należy użyć odpowiednich **formularzy**.

DOBRE WIEDZIEĆ:

Osoby otrzymujące tzw. świadczenia transferowe, w których koszty zakwaterowania są już uwzględnione, takie jak zasitek dla bezrobotnych II i zasitek socjalny zgodnie z SGB II ("Hartz IV"), podstawowe wsparcie dochodu w starszym wieku i w przypadku ograniczonej zdolności do zarobkowania oraz pomoc w pokryciu kosztów utrzymania zgodnie z SGB XII itp.



LOKALNE PUNKTY KONTAKTOWE I DORADZTWO



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

Mietervereine in Sachsen-Anhalt

Migrationsberatung für erwachsene Zuwanderinnen und Zuwanderer (MBE)

Jugendmigrationsdienste (JMD)

WelcomeCenter Sachsen-Anhalt

MATERIAŁY I PORTALE INFORMACYJNE



Formularze wniosków i informacje o zasiłkach mieszkaniowych:
Ministerstwo Infrastruktury i Spraw Cyfrowych
www.mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/bauen-und-wohnen/wohngeld/

Willkommen in Deutschland