



# 2. VIAȚA

1. GĂSIREA UNUI APARTAMENT POTRIVIT
2. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
3. CHIRIA ȘI DEPOZITUL PENTRU CHIRIE
4. DEFECTELE LOCUINȚELOR
5. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI
6. ALOCAȚIE PENTRU LOCUINȚE

## 1. GĂSIȚI UN APARTAMENT POTRIVIT

În calitate de imigrant din UE, aveți libertatea de a alege liber atunci când căutați un apartament sau cumpărați o proprietate. Puteți închiria din țara dumneavoastră de origine un apartament sau să cumpărați o proprietate în Germania. Cu toate acestea, trebuie să respectați dispozițiile legale aplicabile în Germania.

Este recomandabil să căutați prin intermediul anunțurilor imobiliare de pe internet sau în ziarele corespunzătoare cu o secțiune de anunțuri. Trebuie să răspundeți în scris la un anunț publicitar cu un număr de casuță (numere sau litere) și să trimiteți scrisoarea la ziar. Scrisoarea va fi apoi transmisă proprietarului.

Dacă vă grăbiți sau doriți să locuiți într-o aglomerație, este recomandabil să angajați un **agent imobiliar**. Vă rugăm să rețineți: agentul imobiliar poate percepe un comision sau un onorariu de intermediere în cazul în care intermedierea are succes. Prin urmare, ar trebui să comparați mai multe oferte. Comisionul brokerului pentru dumneavoastră, în calitate de chiriaș, nu poate depăși două chirii nete la rece plus TVA.

De asemenea, biroul local pentru locuințe vă poate ajuta să găsiți un apartament. Adesea, apartamentele sunt intermediare direct acolo.

În Saxonia-Anhalt se aplică următoarele: în comparație cu media națională și, în special, cu marile orașe din vestul Germaniei, piața imobiliară oferă prețuri relativ moderate pentru apartamentele de închiriat, dar și pentru proprietatea asupra locuinței. Stabilitatea chiriilor în unele orașe se datorează, printre altele, unei structuri cooperative evaluate, care este caracteristică pentru locuințele accesibile. În plus, multe orașe și comune din Saxonia-Anhalt au locuințe sociale. De regulă, acestea pot fi închiriate doar persoanelor cu venituri mici. Pentru aceasta, aveți nevoie de un **Wohnberechtigungsschein**, pe care îl puteți obține de la biroul local de locuințe.

Portalul [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de) oferă o bună opțiune de căutare și pentru apartamente întregi, nu doar pentru camere comune. În principiu, este util să se posteze o cerere, astfel încât proprietarii să poată scrie și ei persoanei care caută un apartament și să se poată face mai ușor o potrivire bună.

### În acest capitol veți învăța

*la ce trebuie să atrageți atenția atunci când căutați un apartament, ce reglementări se aplică în Germania în ceea ce privește contractul de închiriere și garanția pentru chirie și în ce condiții puteți solicita alocația pentru locuință în calitate de cetățean al Uniunii.*

*La sfârșitul capitolului veți găsi, de asemenea, centrele de consiliere și contactele la care vă puteți adresa în Saxonia-Anhalt.*



### ESTE BINE DE ȘTIUT:

*Dacă plănuieți o ședere mai lungă sau o mutare în Germania, este recomandabil să locuiți temporar la un prieten. Verificați dacă proprietarul permite subînchirierea. Aveți o șansă reală de a obține propriul apartament dacă aveți un loc de muncă sau o dovadă de venit.*

Grupurile locale Telegram pentru vânzătoare de apartamente și "Sharing is Caring" oferă, de asemenea, sprijin în acest sens. Cu toate acestea, numele acestor grupuri variază în funcție de locație. Pentru Halle, de exemplu, aceasta este <https://t.me/WohnenInHalle> și <https://t.me/hallecare817>.



Pentru Magdeburg, grupul este [www.t.me/sharinginmagdeburg](http://www.t.me/sharinginmagdeburg)



*Înainte de a semna contractul de închiriere, ar trebui să vă uitați cu atenție la fiecare cameră împreună cu proprietarul și să discutați despre orice lucrări de renovare care ar putea fi necesare. Verificați dacă încălzirea, prizele și conexiunile funcționează. Înregistrați toate deficiențele într-un registru de intrare în momentul în care predați apartamentul. Același lucru este valabil și atunci când vă mutați. Înregistrați starea apartamentului predat într-un protocol de predare-primire.*

## 2. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Un contract de închiriere reglementează drepturile și obligațiile chirieșului și conține dispoziții privind costurile de funcționare. În Germania, contractele de închiriere se încheie, de obicei, în scris. Proprietarul nu este obligat să facă acest lucru. Cu toate acestea, ar trebui să insistați asupra unui contract de închiriere scris. În cazul unui litigiu, veți avea în mână un document important.

Contractele de închiriere nelimitate sunt regula în Germania. **Un model de contract** de închiriere pentru un apartament arată punctele la care trebuie să fiți atenți atunci când vă mutați.



### 3. CHIRIA ȘI DEPOZITUL PENTRU CHIRIE

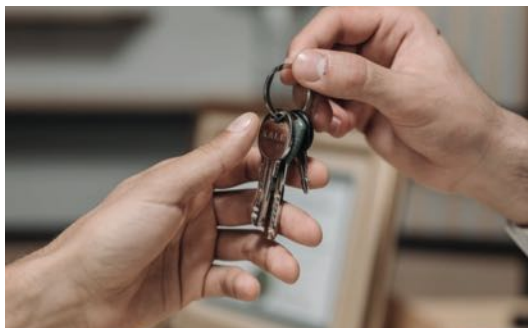
Chiria unui apartament este formată din chiria de bază (sau rece) și din costurile de furnizare a încălzirii, a apei calde, a gazului, dacă este cazul, precum și din costurile de funcționare a complexului rezidențial (chirie caldă). Costurile pentru electricitate și costurile pentru telefonie și internet sunt, de obicei, reglementate prin plăți personale cu partenerii dumneavoastră contractuali. În cazul în care proprietarul dorește să mărească chiria în timp, poate face acest lucru numai în anumite condiții.

**Depozitul de garanție** este de obicei convenit în contractul de închiriere. Valoarea depozitului poate fi negociată. Cu toate acestea, depozitul nu poate depăși 3 chirii reci (chiria lunară, excluzând cheltuielile de întreținere).

Depozitul pentru chirie este platit proprietarului de către chiriaș prin transfer. Chiriașul poate plăti depozitul în 3 rate lunare. Prima tranșă se plătește la începutul contractului de închiriere.

### 4. DEFECTE ALE LOCUINȚEI

În cazul în care observați deficiențe sau defecte (tehnice) în apartament, trebuie să informați proprietarul, astfel încât acesta să remedieze defecțiunea în cel mai scurt timp posibil. Este important să faceți acest lucru în scris și să stabiliți un termen limită pentru remedierea defecțiunii. Până la remedierea viciului, chiria poate fi redusă într-o măsură rezonabilă.



#### E BINE SĂ ȘTIȚI

Asociația germană a chiriașilor (Deutscher Mieterbund) oferă informații despre riscurile și capcanele legate de locuințe și de contractele de închiriere în secțiunea privind dreptul locativ de pe site-ul său.



#### ESTE BINE DE ȘTIUT:

Cereți consultanță înainte de a reduce chiria. Dacă reduceți chiria în mod nejustificat, riscați ca contractul de închiriere să fie reziliat de către proprietar.

## 5. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE A LOCUINȚEI

Dacă aveți un contract de închiriere pe durată nedeterminată, în general puteți rezilia contractul cu un preaviz de 3 luni. Nu contează cât timp ați fost chiriaș.

Trebuie să transmiteți o notificare în scris. Dacă îi transmiteți proprietarului o notificare de reziliere până cel târziu în a treia zi lucrătoare a unei luni, această lună se consideră deja ca perioadă de preaviz.

Există, de asemenea, posibilitatea unei perioade de preaviz mai scurte. Cu toate acestea, acest lucru se aplică numai dacă este menționat în mod expres în contractul de închiriere. Proprietarul trebuie să respecte termenele legale de preaviz și nu le poate scurta în favoarea sa.

### ESTE BINE DE ȘTIUT:

*Beneficiarii așa-numitelor prestații de transfer, în cadrul cărora costurile de cazare sunt deja luate în considerare, cum ar fi ajutorul de șomaj II și prestația socială conform SGB II ("Hartz IV"), ajutorul de bază pentru venit la bătrânețe și în cazul unei capacități de câștig reduse, precum și ajutorul pentru costurile de trai conform SGB XII etc.) nu au dreptul la ajutor pentru locuință.*



## 6. AJUTORUL PENTRU LOCUINȚE

Alocația pentru locuință este o subvenție de stat pentru persoanele cu venituri mici. Aceasta poate fi acordată la cerere.

Alocația pentru locuință este disponibilă

- sub formă de subvenție pentru chirie, dacă închiriați un apartament sau o cameră, sau
- ca o indemnizație de grevare dacă locuiți într-un apartament sau într-o casă pe care o dețineți.

Veți primi subvenția numai dacă aveți reședința efectivă pe teritoriul Republicii Federale Germania și aveți dreptul la libertatea de circulație în conformitate cu Legea privind libera circulație **generală a cetățenilor UE (Freizüg/UE)**.

Ajutorul pentru locuință se acordă numai la cerere - de obicei, de la începutul lunii în care se depune cererea, pentru o perioadă de 12 luni. Cererile de acordare a ajutorului pentru locuință trebuie depuse la autoritățile responsabile cu ajutorul pentru locuință din districtele, orașele independente și municipalitățile cu peste 20 000 de locuitori.

Folosiți **formularele** prescrise pentru a depune cererea de ajutor pentru locuință în Saxonia-Anhalt.

## PUNCTE DE CONTACT ȘI CONSILIERE LA FAȚA LOCULUI



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

Mietervereine in Sachsen-Anhalt

Migrationsberatung für erwachsene Zuwanderinnen und Zuwanderer (MBE)

Jugendmigrationsdienste (JMD)

WelcomeCenter Sachsen-Anhalt

## FORMULARE DE CERERE ȘI INFORMAȚII DESPRE AJUTORUL PENTRU LOCUINȚĂ:



Formulare de cerere și informații despre dreptul la ajutorul pentru locuință:  
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