

Пошук житла у Кельні

Елізабет Буш та Едгар Рюттен

Ласкаво просимо в Ніппес – Група апартаментів

www.willkommen-in-nippes.de

wohnungssuche.nippes@web.de | ebusch@posteo.de

18.06.2022 – Haus Barbara, 50825 Köln-Ehrenfeld

Порядок денний

- Граничні умови
 - Верхня межа оренди
 - Мінімальна житлова площа
 - Спільне проживання
 - Орендний депозит
 - Вимога місця проживання
- Міське розміщення
- Підготовка
 - Дозвіл на проживання
 - Перевірка платоспроможності
 - Пакет документів
- Пошук
 - Портал нерухомості
 - Супровідний лист

- Пропозиція оренди та процес узгодження
- Договір об оренді
- Переїзд

Резюме процедури узгодження

- Після переїзду
- Подальша допомога та інформаційні послуги
- Зв'язок зі службами
 - Контактні дані різних служб
 - Комунікація та захист даних
 - Зв'язок із Джобцентром

Верхня межа оренди (Jobcenter/Sozialamt)

Willkommen
in Nippes 


Наступні значення стосуються холодної орендної плати брутто.

Холодна оренда = основна орендна плата, включаючи всі додаткові витрати на оренду без витрат на опалення та гарячу воду.

Загальні значення площі/вартості (нормативна вартість оренди) дійсна з 01.01.2022:

Anzahl	Größe	Kosten
1 Person	50 qm	651,00 €
2 Personen	65 qm	788,00 €
3 Personen	80 qm	939,00 €
4 Personen	95 qm	1.095,00 €
5 Personen	110 qm	1.251,00 €
jede weitere Person	zzgl. 15 qm	zzgl. 158,00 €

Крім того, оплачуються витрати на **опалення: 2,00 € за квадратний метр**

 Електрика та Інтернет не оплачуються Джобцентром/Соціальною службою, оскільки вони є частиною стандартних послуг.

Мінімальна житлова площа

Для Північного Рейну-Вестфалії дійсно:

«Мінімальна кількість квадратних метрів становить 9 м² на дорослого та 6 м² на дитину до шести років.

Це регулює §9 Закону про житловий нагляд (WAG NRW)».


Джерело: [Mindestwohnfläche pro Person in Mietwohnungen](#) (Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags)

Спільне проживання

Willkommen
in Nippes 


- Спільно проживати можуть брати і сестри, які не живуть з батьками, двоюрідні брати і сестри чи не родичі. Сім'ї, які хочуть жити з бабусею та дідусем в одному домогосподарстві, також можуть розглядатися як варіант спільного проживання.
- При цьому кожен має зазначити, що хотів би жити окремо, але не знайшов власної квартири. Тому спільне проживання є лише компромісом.
- Житлова площа на кожного мешканця квартири:
 - розраховується від площі власної кімнати + пропорційної площі спільного житлового простору (кухня, ванна кімната, передпокій, можливо вітальня, балкон тощо),
 - не повинна перевищувати 50 м².

Орендний депозит

- Депозит у якості займу
 - Місто Кельн перераховує орендодавцю заставу.
 - Орендатор погашає кредит місту в розстрочку.
 - Відповідальність за погашення:
Управління соціальних питань, праці та пенсіонерів - Центральне управління
<https://www.stadt-koeln.de/service/adressen/10112/index.html>
 - При виїзді орендар отримує назад погашену частину застави.
 - Депозит у якості поруки
 - Місто Кельн гарантує суму застави для можливих вимог.
 - Вимоги:
 - Джобцентр або соціальна служба затвердили розмір орендної плати.
 - Джобцентр або соціальна служба визнали необхідність переїзду.
-  Депозит не може перевищувати потрібну вартість “базової” оренди.

Вимога місця проживання 1/2

Люди, які пройшли процедуру надання притулку, відповідно до свого статусу «зобов'язані оселитися в Кельні». Це означає, що їм не дозволять виїхати з Кельна.


- Дозвіл на проживання (процедура надання притулку ще триває)
 - Покидати Кельн заборонено
 - Дозвіл на проживання (процедура завершена)
 - а) З вимогою місця проживання («зобов'язані проживати в Кельні»)
 - Переїзд з Кельна дозволяється лише за певних умов
 - б) Без вимоги місця проживання
 - Переїзд з Кельна дозволяється
 - Місце проживання відповідно до §24: не вимагається проживання.
-  Якщо сумніваєтеся, запитайте імміграційну службу.

Вимога місця проживання 2/2

До осіб, які мають вимогу щодо проживання, застосовується:

Будь-хто може подати заявку на скасування вимоги місця проживання.

- a) Якщо у Вас є робота і тому Ви принаймні частково незалежні від соціальних виплат.
- b) Коли Ви йдете до школи чи починаєш навчання.
- c) З сімейних чи гуманітарних міркувань.

 Додаткову інформацію, а також заяву про скасування вимоги щодо проживання в районному уряді в Арнсберзі можна знайти тут:
<https://www.bra.nrw.de/integration-migration/fluechtlinge-nrw/informationen-fuer-fluechtlinge/antrag-auf-aenderung-oder-aufhebung-der-wohnsitzzuweisung>

Розміщення біженців з України в міських притулках

Willkommen
in Nippes 

Новоприбувші в Кельн:

→ Welcome Center на Breslauer Platz (головний вокзал)

Проживаючі у приватному житлі, що не можуть залишитися там довше:

→ Amt für Wohnungswesen (щоденно): Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln
Понеділок - Четвер 09:00-13:00 та 14:00-15:00, П'ятниця 09:00-12:00



Frau Bokranz vom Wohnungsamt teilt dazu am 31.5.2022 mit:

„Dort erhalten sie eine andere Unterkunft in Köln. Dafür bitte die **Pässe mitbringen und eine kurze schriftliche Mitteilung der Gastgeber, dass ein weiterer Verbleib nicht mehr möglich ist** (ein formloser 2-Zeiler reicht).

Geflüchtete aus der Ukraine, die in Köln privat untergekommen sind und nicht länger bei ihren Gastfamilien bleiben können, und hier beim Ausländeramt registriert sind oder angemeldet sind oder Leistungen beziehen oder Kinder bereits in der Schule sind, bleiben in Köln.“

Wohin die Menschen in Köln kommen, kann immer nur tagesaktuell, frühestens 1-2 Tage vorher, geklärt werden. Vormerkungen (in 14 Tagen muss jemand ausziehen oder ähnliches) sind leider aufgrund der sich immer wieder verändernden Situation bzgl. der zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht möglich.

Bei der Unterbringung in Köln wird natürlich versucht, auf die Belange der Geflüchteten (Schulanbindung der Kinder o.ä.) Rücksicht zu nehmen. Das wird aber sicher nicht immer gelingen, dafür sind die freien Unterbringungskapazitäten zu ungleich im Stadtgebiet verteilt. Auch wird der Standard der Unterbringung nicht unbedingt dem entsprechen, den die Geflüchteten u.U. bei ihren Gastgebern gewöhnt sind – häufig mit Gemeinschaftsbädern oder in Unterkünften mit Kojen. Von daher kann es auch eine „Notunterkunft“ sein, aber die Familien wird nicht weitergeschickt.

Джерело: FAQ Ukraine – Stand 5.6.2022 des AK Politik

Дозвіл на проживання (WBS)

Свідоцтво, яке орендатори можуть використовувати для підтвердження того, що вони мають право вселитися в квартиру, що фінансується державою.

- Тільки для осіб з посвідкою на проживання (можливі винятки)
- Діє для всієї NRW
- Термін дії: 1 рік
- Якщо розмір сім'ї змінюється, необхідно подати заявку на новий WBS.

WBS-Запит: <https://www.stadt-koeln.de/service/produkte/00758/index.html>


 Якщо у вас немає роботи, декларацію про доходи подавати не потрібно.

Перевірка платоспроможності (Schufa)

Більшість орендодавців вимагають звіт Schufa при підписанні договору оренди.

- Безкоштовно: копія даних (згідно зі ст. 15 DS-GVO)
<https://www.meineschufa.de/de/datenkopie>
 - Завантаження документа необов'язкове.
 - Важливо, щоб поточне місце проживання збігалось з адресою, що зберігається в банку.
- Платно (29,95 €): у відділеннях Postbank протягом 1 дня або:
<https://www.meineschufa.de/de/produkt/schufa-bonitaetsauskunft>

             Schufa в Німеччині: www.ubki.ua

 Незабаром після Вашого прибуття до Німеччини Schufa не матиме жодних даних => за необхідності орендодавець повідомить вам про це, якщо Ви ще не маєте інформації про Schufa.

Пакет документів

- Інформація про орендаря


наприклад <https://www.mietrecht.de/mietvertrag/selbstauskunft-des-mieters.html>


 Не забудьте вказати контактні дані спонсора квартири.

  „плюс оренда“.

- Копія паспорта

- Копія Schufa

-  копія останніх 3 квитанцій про заробітну плату

- 3  копія WBS

- Форма "Свідоцтво про оренду або пропозиція оренди"

https://formular-server.de/Koeln_FS/findform?shortname=50-F04_VermietBesch&formtecid=3&areashortname=koeln_html

Портал для пошуку житла

Рекомендована реєстрація, оскільки

- Збереження пошуку => Повідомлення, коли з'являться нові відповідні оголошення
- Супровідний лист автоматично залишається в пам'яті або може бути збережений.

Приклади:

- www.immobilienscout24.de
- www.immowelt.de
- www.wg-gesucht.de (не тільки комунальні квартири)
- www.ebay-kleinanzeigen.de

Обережно, шахраї!! Вам ніколи не доведеться платити гроші за оренду квартири в Німеччині (навіть як заставу). Якщо орендою квартири займається авторитетний брокер, то це завжди замовляє і оплачує орендодавець.

Супровідний лист

- Представлення спонсора квартири ("Я займаюся... Я знаю ХУ відтоді... Я підтримую...")
- Представлення шукача квартири: ім'я, вік, країна походження та місто
- Хто заселяється разом з ним? (сім'я, друг, двоюрідні брати чи сестри, ...)
- Професія на батьківщині
- Поточна діяльність (мовна школа, навчання, робота, ...)
- Які плани на майбутнє? (вивчити мову, знайти навчання/роботу, ...)
- Мовні навички (рідна мова, знання німецької, англійської)
- Причина пошуку квартири (поточна житлова ситуація)
- Хто платить за квартиру? (також написати про субсидію від міста у разі отримання)
- Рекомендація спонсора для шукача («Я вважаю, що сім'я є надійною»).

Пропозиція оренди та процес затвердження

Willkommen
in Nippes 

Перш ніж підписати договір оренди, орендна плата має бути затверджена Джобцентром або соціальною службою та уточнений внесок застави.

- Одержувачі пільг згідно з AsylbLG (особи з дозволом на проживання або терпимістю)
 - Надішліть заповнену пропозицію оренди ([Link](#)) до служби соціального захисту для пільг шукачам притулку => розгляд та прийняття рішення щодо сплати орендної плати ТА депозиту
- Одержувачі ALG II (особи з посвідкою на проживання)
 1. Подайте заповнену пропозицію оренди ([Link](#)) до відповідального Джобцентру для перевірки орендної плати
 2. Після того затвердження орендної плати, подайте заявку на отримання застави в ЖКГ ([Link](#)). Обов'язкові: пропозиція оренди (див. вище), заява ([Link](#)) та декларація про передачу ([Link](#))

 Власне, рішення про супровід сплатою застави має бути прийняте до підписання договору оренди. Однак наразі терміни обробки становлять 2 тижні (за інформацією ЖКГ).

Договір оренди

Після затвердження орендної плати та уточнення завдатку (принаймні, заяву необхідно подати до ЖКГ) можна підписати договір оренди.

→ Дубльована версія: кожна сторона отримує оригінал.

Підступні моменти в договорі оренди:


- Відмова від розірвання (мінімальний термін оренди) → Проблематично, оскільки протягом цього часу ви не можете вийти з договору оренди. Орендодавець не зобов'язаний приймати суборендаря.
- Строкова оренда → несе ризик вчасно не знайти нову квартиру. Часто розірвати договір оренди до закінчення дії договору не вдається.
- Гараж/місце для паркування → витрати покриваються лише в тому випадку, якщо орендодавець підтвердить, що він/вона не буде орендувати квартиру без гаража/місця для паркування.

Переїзд

- Подайте заявку на допомогу в Джобцентр/соціальну службу
 - Первинне обладнання
 - Вартість ремонту (протокол прийому-передачі та фото, що показують стан квартири)
 - Допомога з переїздом (вантажне таксі → 3 пропозиції)
- Вимоги щодо сплати орендної плати Джобцентром/соціальною службою:
 - Договір оренди
 - Реєстраційне свідоцтво на нову квартиру
 - Додаткова інформація про реєстрацію та сертифікат постачальника житла
<https://www.stadt-koeln.de/service/produkt/anmeldung-ihres-wohnsitzes-1>
 - Протокол передачі
<https://www.mieterbund.de/service/uebergabeprotokoll.html>
- Додатково: попросіть надсилати орендну плату безпосередньо орендодавцю, якщо він/вона цього бажає

Резюме

Willkommen
in Nippes 

Крок	Sozialamt	Jobcenter
Підготовка	<ul style="list-style-type: none">• Пакет документів• Супровідний лист	
Затвердження оренди	<ul style="list-style-type: none">• Пропозиція оренди та форма запиту на депозит, заповнені орендодавцем (Link)• За необхідності довіреність	
Затвердження депозиту	необов'язково	<p>Обов'язкова умова: Орендна плата була затверджена та визнали необхідність переїзду.</p> <p>Заява в ЖЕК (Link):</p> <ul style="list-style-type: none">• Пропозиція оренди та форма запиту на депозит, заповнені орендодавцем (та сама форма потрібна для схвалення оренди)• Заява про надання житлової допомоги (Link)• Договір про переуступку (Link)• Додаткові документи, див. інформаційний лист (Link)
Переїзд та оплата оренди	<p>Передумова:</p> <ul style="list-style-type: none">• Копія договору оренди• Підтвердження перереєстрації <p> наразі свідоцтво про реєстрацію можна подати пізніше</p> <p>Що можна замовити додатково:</p> <ul style="list-style-type: none">• Заява на первинне обладнання та/або заявка на субсидію на витрати на ремонт• Покриття транспортних витрат (подавати пропозиції від 3 транспортних компаній)• Прохання перерахувати орендну плату орендодавцю	

Після переїзду

- Організувати пересилання пошти
- Повідомити про зміну адреси:
 - банк
 - медичну страховку
 - школу/роботодавця
 - провайдера зв'язку
 - BAMF
 - юриста
- Підключення електроенергії і, при необхідності, газу
- Підключення інтернету
- Підключення радіо- та телемовлення

Подальша допомога та інформаційні послуги

Willkommen
in Nippes 

- Брошура Wegweiser Wohnen in Köln (доступна в Інтернеті 17 мовами):
<https://ki-koeln.de/downloads/wegweiser-wohnen-in-koeln/>
- Підтримка процесу схвалення волонтерів з боку керівництва міста Кельна:
<https://www.stadt-koeln.de/artikel/62496/index.html>
- Тема сортування відходів: <https://www.awbkoeln.de/service/downloads/handzettel-in-fremdsprachen/>
- Важливо! Страхування приватної відповідальності:
 - <https://www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de/verbraucherschutz-fuer-fluechtlinge/haftpflichtversicherung-fuer-fluechtlinge>
 - <https://www.verbraucherzentrale.de/fluechtlingshilfe/mehrsprachige-infos-fuer-fluechtlinge>
- Якщо орендодавець наполягає на страхуванні відповідальності, Джобцентр покриває витрати.
- Перевірка економії електроенергії: <https://www.stromspar-check.de/standorte/details/stromspar-check-koeln.html>
- Плата за мовлення (багатомовна інформація):
https://www.rundfunkbeitrag.de/welcome/index_ger.html

Контактні дані різних служб

- Sozialamt
 - Часто відомі контактні дані відповідальних клерків
 - Якщо ні:
0221 / 221-35049 | @ Sozialamt.Asylangelegenheiten@stadt-koeln.de
- Jobcenter Köln
 - Електронні листи **завжди** на поштову скриньку **команди** із зазначенням **номера BG** (вказано на кожному повідомленні центру зайнятості)
 - Шукайте відповідальне місце та контакт для телефонних запитів:
<https://www.jobcenterkoeln.de/kontakt/>
Тут ви можете отримати інформацію або попросити клерка передзвонити вам.
- Житловий відділ (заява про внесення депозиту)
@ Sozialamt.WBH@stadt-koeln.de

Комунікації та захист даних

З міркувань захисту даних є два варіанти зв'язку:

- a) Ви звертаєтесь до офісу разом із підтримкою.
- b) У вас є (зазвичай неофіційна) довіреність на підтримку.

Важливо: мова не йде про нагляд; підтримувана особа сама приймає всі рішення.

Бланк Джобцентру

http://www.jobcenterkoeln.de/common/library/dbt/sections/_uploaded/Downloads/Vorlage_Vollmacht.pdf



nur Auskünfte über meinen Leistungsbezug und meine Betreuung beim Jobcenter Köln einholen dürfen.

Цей бланк **можна, але не обов'язково** використовувати.

Зв'язок із Джобцентром

Якщо ви вважаєте, що рішення центру зайнятості було прийнято неправильно:

1. Напишіть або зателефонуйте до клерка ще раз*.
2. Зв'яжіться з управлінням реакції клієнтів:
<https://www.jobcenterkoeln.de/site/de/kundenreaktionsmanagement>
@ Jobcenter-Koeln.Kundenreaktionsmanagement@jobcenter-ge.de

Підтримка волонтерів:

<https://www.jobcenterkoeln.de/site/de/ehrenamt>

@ Jobcenter-Koeln.Ehrenamt@jobcenter-ge.de

 Існують щомісячні інформаційні заходи для волонтерів.

*Слайд «Контактні дані різних служб»

Питання

Як вираховується вартість квартири?

1. Орендна плата (також базова рента): що отримує орендодавець
2. Додаткові витрати (НК, також «холодні» додаткові витрати): витрати, наприклад, на воду, вивіз сміття, електроенергію в коридорі та погребі, доглядача, прибирання сходів, обслуговування ліфтів, страхування будинку, ...)
3. Витрати на опалення: При централізованому опаленні споживання на квартиру вимірюється та оплачується один раз на рік через комунальні послуги. У разі теплої підлоги (зазвичай це газова тепла підлога) орендар укладає договір з постачальником газу.

Підселення інших осіб:

- Відвідувачі завжди пускаються. «Відвідування» означає, що гості залишаються не довше 6 тижнів. Орендодавця не потрібно повідомляти.
- Дуже близьким родичам (подружжю, дітям) завжди дозволено вселитися в квартиру. Орендодавця необхідно повідомити, але він не може це забороняти. Необхідно надати інформація до Джобцентру/Соціальної служби та зареєструватися.
- Інші родичі або не родичі: Ви повинні запитати дозвіл у власника житла. Необхідно надати інформація до Джобцентру/Соціальної служби та зареєструватися.

Willkommen
in Nippes 

Дякуємо за проявлений
інтерес!!