

چطور میتوانم یک آپارتمان پیداکنم؟

فهرست

- ۱- صاحبخانه
- ۲- برگه هایی که به شما اجازه میدهد سریعتر آپارتمان را اجاره کنید
- ۳- در چه جایی آپارتمانهای اجاره‌ای ارائه میشود
- ۴- بازدید از آپارتمانها
- ۵- شوفا Schufa
- ۶- ودیعه خانه یا آپارتمان
- ۷- پول اجاره کردن
- ۸- اجاره نامه برای ارائه دادن به Jobcenter
- ۹- کمون Wohngemeinschaft
- ۱۰- شما الان آپارتمان را پیدا کردید ولی وسایل زندگی ندارید

۱- صاحبخانه یا صاحب آپارتمان

- a- صاحبخانه میتواند یک شخص باشد که خانه و یا آپارتمان به او تعلق دارد. بعضی اوقات صاحبخانه میتواند یک نفر باشد که فقط یک خانه یا چندین خانه یا یک سری تعدادی آپارتمان برای اجاره دادن داشته باشد.
- b- بعضی موقع ها صاحبخانه میتواند شرکتهایی خصوصی باشند که آپارتمان سازی میکنند و آنها را اجاره میدهند. اکثراً به این شرکتها از طرف دولت کمک مالی برای ساختمان سازی تعلق میگیرد که در ازای آن موظف میشوند تعدادی از این آپارتمان ها را بعد از ساخت با قیمت مناسبتر در اختیار افرادی با درآمد کمتر و پایین تر بگذارند. برای اجاره کردن این آپارتمان های اجتماعی و ارزان تر احتیاج به برگه های سوسیال شاین Sozialschein و یا برگه های پاراگراف ۵ دارید.
- c- همینطور شرکت های آپارتمان سازی هستند که آپارتمان اجاره میدهند. این شرکت ها به یک نفر تعلق ندارد بلکه به تمامی عضوهای آن که سهام آن شرکت را دارند، تعلق دارد. سهامداران مستأجر های این آپارتمان ها میباشند.

۲- برگه هایی که به شما اجازه اجاره آپارتمان را میدهد Wohnberechtigungsschein WBS

این برگه با یک درخواست کتبی تقاضا داده میشود.

هر کسی با درآمد کم میتواند این برگه را بگیرد. هرکسی که پول و کمک مالی از سوسیال Sozial بگیرد، میتواند این برگه را تقاضا بدهد. اما این برگه به آن معنا نیست که حتماً آپارتمان مناسبی بدست میآید. برگه WBS فقط به کسانی تعلق میگیرد که مدت ۳ سال در هامبورگ زندگی میکنند. مدتی که پناهندگی در جریان است روی این ۳ سال حساب میشود.

۳- کجا این آپارتمان ها عرضه میشوند؟ در روزنامه های محلی، اینترنت و از طریق بنگاه های معاملات ملکی.

a- در قسمت معاملات ملکی اینترنت شما میتوانید تقریباً تمام آپارتمان هایی که شخصی و از طرف شرکتهای مختلف ارائه میشود، پیدا کنید.

در این قسمت شهر مورد نظر برای زندگی، محل، کرایه، مساحت و تعداد اتاق ها داده میشود. بعد یک لیست از آپارتمان هایی که این مشخصات را دارند به شما نشان داده میشود. اکثراً هم عکس و نقشه مربوط هم داده میشود. اگر از آپارتمان هایی که پیدا کرده اید بازدید میخواهید بکنید، باید با قرار قبلی از طریق پرکردن فرم درخواست، بازدید شود.

متن این درخواست به زبان آلمانی میتواند اینطور باشد:

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich interessiere mich für Ihr Wohnungsangebot. Wann kann die Wohnung besichtigt werden?

Bitte nehmen Sie Kontakt mit mir auf.

Mit freundlichen Grüßen
Vorname..... Nachname.....

آدرس اینترنت معاملات ملکی:

www.immobilienscout24.de

www.immonet.de

www.immowelt.de

www.wohnungsboerse.net

توجه: یک آپارتمان رویایی با یک قیمت پائین اکثراً دروغ میباشد و در مواردی هم غیرقانونی است.

b- بنگاه های معاملات ملکی

این دلال ها برای صاحبخانه ها آپارتمان هایشان اجاره میدهند. از تاریخ ماه ۳ سال ۲۰۱۷ پول دلالی برای آپارتمان هایی که در اینترنت پیشنهاد میشوند، داده نمیشود. این پول را صاحبخانه میپردازد. ولی اگر شما خودتان بطور شخصی از بنگاهی (دلالی) تقاضای پیدا کردن خانه کنید، حق دلالی را باید خودتان بپردازید.

c- آدرس اینترنت خانه های اجتماعی:

www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de

www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/wohnungssuche

www.vhw-hamburg.de

www.fwheg.de

www.walddoerfer.de

www.kaifu.de

www.saga-gwg.de/immobiliensuche

d- شما میتوانید آپارتمان های شخصی یا بنگاهی را در این آدرس اینترنت پیدا کنید:

www.ebay-kleinanzeigen.de/s-wohnung-miete/hamburg

<http://kleinanzeige.focus.de/wohnung-miete>

www.vonvvia.de

f- یک راه حل دیگر برای پناهندگان

www.wohnbruecke.de

پل زندگی (هامبورگ را وطن خود بدانید). این انجمن با ملاقات های خصوصی به دور از مشکلات سختی که در رابطه با پیدا کردن آپارتمان و کاغذبازی و رقابت به شما کمک میکند.

۴- بازدید از آپارتمان ها: اگر شما برای صاحبخانه از طریق اینترنت و برای بازدید کردن از آپارتمانش نوشته اید. اکثر این دیدارها همراه با تعداد کثیر دیگری که آن ها نیز میخواهند از این آپارتمان دیدن کنند، میباشد. معمولان بدون بازدید از آپارتمان اجاره ای صورت نمیگیرد.

کسانی که این بازدیدها را هدایت میکنند کاملاً با هم فرق میکنند. این مطلب مهم میباشد که سوال هایی را که شما در مورد آپارتمان مورد نظرتان دارید، مطرح کنید. البته باید توجه داشته باشید با شما یک آلمانی یا کسی که آلمانی را خوب صحبت میکند باید همراه باشد تا زمانی که نمیتوانید آلمانی خوب صحبت کنید. در این بازدیدها ملاقات کننده ها یک فرم درخواست دریافت میکنند که در آن نام، مقدار درآمد و اطلاعاتی در مورد سابقه کار، خانواده و ... داده میشود.

همراهی: بهتر است که در این بازدیدها (پناهندگان) حتماً یک همراه آلمانی زبان را با خود داشته باشند. این به صاحبخانه نشان می دهد که شما تنها نیستید و تمایل دارید که هرچه زودتر خودتان را به شرایط فوق عادت دهید. لطفاً برگه WBS و Schufa را با خود داشته باشید.

۵- شوفا Schufa

در آلمان هر کسی که حساب بانکی دارد، از بانگ پول قرض میکند و یا ماشین میخرد و یا به فروشگاههای بدهی دارد در شوفا ثبت میشود. صاحبخانه یک آپارتمان میتواند از شما درخواست کند که شما این اطلاعات شوفا را در اختیارش بگذارید.

۶- پول ودیعه Kaution :

هر کسی که آپارتمانی را اجاره میکند باید یک ودیعه پرداخت کند. برای آپارتمان هایی که از طریق شرکت های مشترک اجاره میشود باید تعدادی از سهام آن شرکت ها خریداری شود. این ودیعه برای این است که صاحبخانه مطمئن باشد در موقع خالی کردن آپارتمان اگر احتیاجی به تعمیرات آنجا بود، از این پول استفاده شود. اگر هنگام خالی کردن آپارتمان همه چیز درست باشد، تمام پول ودیعه که ۲-۳ ماه اجاره سرد ماهانه میباشد، پرداخت می شود. اکثر این پول در دفترچه های حساب پسندازی نگهداری می شود که صاحبخانه سود آن دفترچه بانکی را پرداخت میکند. البته اگر سودی به آن تعلق بگیرد.

۷- کرایه، پول اجاره آپارتمان Miete:

این پول شامل اجاره آپارتمان + پول گرم کردن خانه (شوفاژ) + خرج های جانبی خانه (زیرزمین، بردن آشغال، بیمه خانه، محیط سبز خانه، تمیز کردن پله ها و تعمیرات جانبی) میشود. پول برق خانه و آب نیز به اجاره اضافه می شود. پول برق را مستاجر ماهیانه به اداره برقی که انتخاب میکند و پول آب را به اداره آب هامبورگ میپردازد. کسانی که پول کمی از دولت میگیرند میتوانند فقط تا مقدار مشخصی کرایه را پرداخت کنند. اگر کرایه گران باشد برای آن ها پرداخت نمیشود. در ضمن آپارتمان ها به تعداد افراد و باید مساحت مشخصی را داشته باشد.

Personenzahl* تعداد ساکنین	Größe des Wohnraumes-bis zu مساحت	Höhe der Kosten (Nettokaltmiete-bis zu) کرایه
1	50 m2	463,5 Euro
2	60 m2	556,20 Euro
3	75 m2	681,75 Euro
4	85 m2	772,65 Euro
5	97 m2	987,46 Euro
6	109 m2	1109,62 Euro
Jede weitere Person		122,16 Euro

* نو زادگان جزو تعداد افراد حساب نمیشوند

برای Jobcenter باید کرایه سرد خانه (بدون گرما) قابل قبول باشد. مقدار گرمای خانه و خرج های جانبی برای Jobcenter مهم نمیباشد.

۸- اگر شما آپارتمانی پیدا کردید که صاحبخانه اجاره میدهد، باید حتماً نامه ای از صاحبخانه یا شرکت های آپارتمان سازی که در آن مساحت و پول اصلی اجاره + پول گرما + خرج های جانبی آن کاملاً مشخص شده + پول ودیعه یا سهام را تهیه و هر چه سریعتر در اختیار Jobcenter قرار دهید.
اگر شرایط درست باشد برگه تاییدی از طرف Jobcenter برای صاحبخانه فرستاده میشود. بعد از آن میتوان اجاره نامه را امضا و کلید آپارتمان تحویلتان داده شود.

۹- کمون - با هم زندگی کردن
اگر شما به عنوان پناهنده به تنهایی زندگی میکنید، میتوانید با چند نفر دیگر که شرایط شما را دارند آپارتمان یا خانه ای را با هم اجاره کنید که هر کس اتاق خاص خودش را دارد ولی آشپزخانه و حمام مشترک میباشد.
این راه حل باعث میشود که هم خانه تان را دارید و هم تنها نیستید. این شرایط باعث میشود که تنها نباشید و دوستان جدیدی پیدا کنید که با هم آشپزی کنید و به گردش بروید. این راه حل خوبی میتواند برای افراد تنها باشد. در اینترنت صفحه ای است برای پناهندگان مخصوص پیدا کردن آپارتمان های مشترک. شما میتوانید خودتان نیز به تنهایی این آپارتمان ها را پیدا کنید.

[/http://www.fluechtlinge-willkommen.de](http://www.fluechtlinge-willkommen.de)

[Http://www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de)

[Http://www.easywg.de/hamburg/wg-zimmer-hamburg](http://www.easywg.de/hamburg/wg-zimmer-hamburg)

۱۰- شما خانه را گرفته اید و حالا احتیاج به مبلمان و وسایل برقی مورد احتیاجتان دارید. در اینترنت چند صفحه links وجود دارد که شما میتوانید این وسایل در آنجا مجانی دریافت کنید.

www.der-hafen-hilft.de

www.Hinzundkunuz.de/umsonstladen-sozialkaufhaeuser

www.it-sozialkaufhaus.de
www.ebay-kleinanzeigen.de