

Spis treści

Mieszkanie	2
Poszukiwanie mieszkania	2
Wynajem mieszkania / umowa najmu	3
We własnym mieszkaniu	5
Ośrodki wsparcia / doradztwa	6
Zasitek mieszkaniowy	6
Pomoc dla bezdomnych	7

Mieszkanie

Oprócz dostępu do pracy, szkoleń czy wsparcia językowego, znalezienie własnego mieszkania jest jednym z największych i najtrudniejszych zadań dla osób, które niedawno wyemigrowały. Dzieje się tak, ponieważ w miastach takich jak Hanower trudno jest obecnie znaleźć niedrogie mieszkania. Może więc minąć trochę czasu, aż znajdziesz własne mieszkanie. Tutaj znajdziesz instrukcje, jak postępować.

Poszukiwanie mieszkania

Rozpocznij poszukiwanie mieszkania

Pierwszym krokiem w każdym poszukiwaniu mieszkania jest zastanowienie się:

- czego dokładnie szukasz (własnego mieszkania czy pokoju w mieszkaniu wspólnym)?
- jak wysoki może być czynsz (patrz również [wynajem mieszkania/umowa najmu](#))?
- jakie wymagania musi spełniać mieszkanie (wielkość, lokalizacja, przystosowane dla osób niepełnosprawnych, etc.)?

Poszukiwanie w gazetach

Wielu właścicieli nadal ogłasza swoje wolne mieszkania w lokalnych gazetach - tak jak to robili w czasach przed internetem. Hanowerskie gazety codzienne,  [HAZ](#) i  [NP](#), drukują oferty mieszkaniowe w swoich środowych i sobotnich wydaniach. Ponieważ obie gazety należą do jednego wydawnictwa, to ogłoszenia są identyczne. Nie ma więc znaczenia, którą z tych dwóch gazet wybierzesz do poszukiwania mieszkania. Warto też zajrzeć do czasopism reklamowych takich jak  [Der Heiße Draht](#).

Poszukiwanie przez internet

Największe komercyjne portale mieszkaniowe to  [immobilienscout24.de](#),  [immonet.de](#),  [wohnungsbörse.net](#) oraz  [immowelt.de](#). Platformy te umożliwiają również potencjalnym najemcom stworzenie profilu i przesłanie portfolio aplikacyjnego lub poszczególnych dokumentów - wynajmujący wykorzystują to następnie jako podstawę do wyboru kandydatów, których zapraszają na oglądanie. Z platform tych korzystają głównie firmy zarządzające nieruchomościami i agencje nieruchomości, ale także prywatni właściciele mieszkań. Mieszkania do wynajęcia oferowane są również na stronach  [ebay classifieds](#). Należy pamiętać, że agencje nieruchomości zazwyczaj pobierają opłaty za pośrednictwo w wysokości 2-3 miesięcznego czynszu.

Innym źródłem internetowym są strony internetowe miejskich przedsiębiorstw mieszkaniowych, takich jak  [hanova Wohnen GmbH](#), komercyjnych biur nieruchomości lub firm zarządzających nieruchomościami, które reklamują swoje mieszkania na własnej stronie internetowej.

Miejska dodatkowa kasa emerytalna Hanoweru jako stolicy kraju związkowego oferuje np. [tu](#) swoje wolne mieszkani

Są też lokalne grupy na facebooku na temat poszukiwania mieszkań, a także biuletyny mailowe oferujące mieszkania.

Rejestracja w spółdzielniach mieszkaniowych

Wspólnoty lub spółdzielnie mieszkaniowe są dużymi oferentami mieszkań na wynajem. Celem tych towarzystw/spółdzielni jest zapewnienie tanich mieszkań dla swoich członków. Dlatego, aby wynająć tu mieszkanie, trzeba zostać członkiem towarzystwa lub spółdzielni. Przykładowo wymieniono tych pięć hanowerskich spółdzielni, a jest ich więcej:

-  [Homecoming eG](#)
-  [Gartenheim eG](#)
-  [Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ostlandii eG](#)
-  [Samopomoc Linden eG](#)
-  [Spar- und Bauverein eG](#)

WG (wspólnota mieszkaniowa)

WG to skrót od "Wohngemeinschaft" (wspólnota mieszkaniowa), w którym kilka osób dzieli ze sobą mieszkanie, częściowo ze względu na koszty. Kuchnia i łazienka są zazwyczaj wspólne. Istnieją spore różnice w cenach w zależności od lokalizacji i wielkości mieszkania oraz pokoju. Oferty online na pokoje w ramach wspólnoty mieszkaniowej można znaleźć na przykład na stronie  wg-gesucht.de

Oględziny mieszkania

Przed przekazaniem mieszkania na wynajem zazwyczaj odbywa się jego inspekcja. W tym celu na spotkanie inspekcyjne zaprasza się zwykle kilku zainteresowanych. Ponieważ niedrogie mieszkania są rzadkością w Hanowerze, to o każde mieszkanie ubiega się wiele osób. Uzyskanie odpowiednio wcześniej ważnych dokumentów, takich jak informacja o braku zadłużenia czy oświadczenie lokatora, jest więc bardzo ważne i może zwiększyć szanse na otrzymanie mieszkania. Warto skompletować dokumenty w „teczkę aplikacyjną” i zabrać ją ze sobą na spotkanie inspekcyjne.

Folder aplikacji może zawierać np. następujące dokumenty:

- List motywacyjny (kim jestem/jesteśmy, czym się zajmuję zawodowo, ile lat mają moje dzieci, dlaczego chciałbym wynająć mieszkanie)
-  [Oświadczenie lokatora](#)
- Kopia dowodu osobistego/zezwolenia na pobyt (uwaga: skopiowany przód i tył)
- Dokument potwierdzający dochody

Wynajem mieszkania / umowa najmu

Znalazłeś mieszkanie. Gratulacje! Teraz wynajmujący i ty musicie podpisać umowę najmu. Umowy najmu w Niemczech muszą być zawarte w formie pisemnej. Ustne porozumienie wynajmującego nie liczy się jeszcze jako umowa.

Dlatego wynajmując mieszkanie, pamiętaj o następujących kwestiach:

- Umowę najmu należy dokładnie przeczytać. Jeśli nie wszystko rozumiesz, zapytaj przyjaciela lub doradcę.
- Umowa najmu jest bardzo ważnym dokumentem. Po podpisaniu nie można jej tak szybko rozwiązać!
- Zobacz, czy w mieszkaniu są jakieś uszkodzenia. Jeśli tak, to powinny być one zapisane w umowie.
- Zanotuj odczyty liczników dla energii elektrycznej, wody i jeśli to możliwe, gazu.
- Podpisz umowę najmu wtedy, jeśli zgadzasz się z jej warunkami.

Umowa najmu

W umowie najmu muszą być zawarte następujące punkty:

- nazwisko i adres wynajmującego
- adres wynajmowanego mieszkania/domu/pokoju
- wynajmowana powierzchnia mieszkalna w m²
- liczba pokoi
- wysokość netto tzw. czynszu zimnego
- wysokość kosztów eksploatacyjnych (kosztów dodatkowych)
- czynsz całkowity
- wysokość kaucji
- liczba kluczy, które otrzymałeś.

Umowa najmu szczegółowo określa, jakie koszty wchodzi w skład kosztów dodatkowych. Prąd i gaz zazwyczaj trzeba zarejestrować osobno w firmie energetycznej i zazwyczaj nie są wliczone do tzw. ciepłego czynszu. Musisz co miesiąc płacić ten tzw. ciepły czynsz właścicielowi mieszkania. Aby być nabrać pewności, zapytaj właściciela, co jeszcze musisz zapłacić oprócz czynszu, np. za podłączenie kabla.

Z reguły wynajmujący poprosi cię o wpłacenie kaucji w wysokości maksymalnie trzymiesięcznego czynszu już przy podpisywaniu umowy. Kaucję otrzymujesz z powrotem przy wyprowadzce, chyba że np. uszkodziłeś coś w mieszkaniu lub nie płaciłeś czynszu.

Koszty eksploatacyjne/koszty dodatkowe

Koszty dodatkowe to potoczne określenie kosztów eksploatacyjnych. Są to koszty, które podczas zamieszkiwania ponosi się oprócz czynszu, np. za wywóz śmieci i wodę, ewentualnie także za ogrzewanie i za dozorcę.

Zaliczka lub ryczałt za koszty dodatkowe

Opłaty tytułem kosztów dodatkowych mogą być uiszczane w formie ryczałtu lub zaliczek. Ważne jest, aby zostało to uzgodnione w umowie najmu. W przypadku zaliczki na koszty dodatkowe, jeśli rzeczywiste koszty są niższe, to po rozliczeniu możesz otrzymać zwrot. Jeśli jednak koszty są wyższe, to trzeba będzie dopłacić.

Ani jedno, ani drugie nie jest możliwe w przypadku zryczałtowanej opłaty za usługę, ponieważ uzgodniono stałą kwotę niezależnie od rzeczywistych kosztów. Oznacza to, że ani wynajmujący

nie może żądać opłat na koszty dodatkowe, ani Ty jako najemca nie możesz żądać zwrotów.

Chcesz wypowiedzieć?

W Niemczech chroni się najemców i wynajmujących. Nie można tak po prostu z dnia na dzień wypowiedzieć. Musisz napisać do wynajmującego wypowiedzenie co najmniej trzy miesiące wcześniej i powiadomić go o rozwiązaniu umowy. Zawsze składaj wypowiedzenie na piśmie. Załącz pisemnego potwierdzenia wypowiedzenia umowy.

We własnym mieszkaniu

Po przeprowadzce do nowego mieszkania należy szybko wykonać kilka czynności:

- Napisz swoje imię i nazwisko na skrzynce na listy i dzwonku do drzwi swojego mieszkania, aby otrzymywać pocztę lub paczki.
- Zarejestruj swój nowy adres zamieszkania w [Biurze Rejestracji Obywateli](#).
- Zgłoś nowy adres swojemu pracodawcy, bankowi, firmie ubezpieczeniowej i wszystkim urzędom, z których możesz otrzymywać ważną pocztę.
- Wykup umowę na energię elektryczną i (jeśli jest dostępny) gaz.

Posiadanie własnego mieszkania oznacza również wzięcie za nie odpowiedzialności

- Zapoznaj się z regulaminem.
- Segreguj swoje odpady. O tym, co i w jaki sposób jest utylizowane w Hanowerze, można przeczytać [tutaj](#). [Tutaj](#) dowiesz się, dlaczego segregacja odpadów ma sens.
- Regularnie wietrz swój dom. W ten sposób można uniknąć powstawania niebezpiecznej pleśni w domu.
- Nie umieszczaj żadnych przedmiotów (butów, szafek, worków na śmieci) na klatce schodowej. W sytuacji awaryjnej schody są drogą ucieczki! Drogi ewakuacyjne muszą być zawsze wolne.

Regulamin budynku

Kilka osób mieszkających razem w jednym domu wymaga wzajemnego szacunku. Wynajmujący może ustalić pewne zasady dotyczące wspólnego mieszkania w domu. Te zasady są zasadami obowiązującymi w domu. Typowa treść regulaminu to:

- Czas ciszy / zapobieganie hałasowi
- Utylizacja odpadów
- Korzystanie ze wspólnych obszarów, takich jak ogród lub suszarnie
- Sprzątanie schodów

Przykład regulaminu w różnych językach można znaleźć [tutaj](#).

Elektryczność i gaz

Każdy musi sam pokryć koszty energii elektrycznej. Nawet ci, którzy otrzymują pieniądze z JobCenter, sami płacą za prąd. Z reguły wynajmujący nie zajmuje się zużyciem energii elektrycznej i gazu. W tym celu należy samodzielnie zawrzeć umowę z dostawcą energii elektrycznej/gazu. Możesz swobodnie wybrać dostawcę energii elektrycznej lub gazu. Przegląd dostawców i porównania cen najlepiej znaleźć za pośrednictwem niezależnego portalu [Energieverbraucherportal](#). Podczas rejestracji należy podać numer licznika energii elektrycznej i aktualny odczyt licznika. To samo dotyczy gazu (jeśli w domu jest gaz).

Bezpłatne i niezależne porady dotyczące energii oferuje [Centrum](#) Doradztwa [Konsumenckiego Dolnej Saksonii](#).

Odpady wielkogabarytowe / odpady niebezpieczne

Śmieci, które są zbyt duże lub nieporęczne dla kosza na śmieci to "odpady wielkogabarytowe". Odpady, których nie wolno wyrzucać do kosza na śmieci, takie jak stare baterie lub zużyte tonery, to "odpady niebezpieczne". Odpady niebezpieczne i wielkogabarytowe można oddawać w [centrach recyklingu](#) AHA.

Internet

Każdy musi sam płacić za internet. Nie są one objęte na przykład programem Urzędu Pracy. Dostawcę internetu można wybrać dowolnie. Należy pamiętać, że umowy internetowe mają zazwyczaj minimalny okres obowiązywania wynoszący 24 miesiące. Rozwiązanie umowy przed upływem 24 miesięcy jest możliwe tylko w bardzo szczególnych przypadkach.

Telewizja

Każde gospodarstwo domowe w Niemczech musi uiszczać abonament RTV. Niektórzy mogą zostać zwolnieni z tego obowiązku. Więcej informacji można znaleźć na stronie ["Rundfunkbeitrag"](#).

Ośrodki wsparcia / doradztwa

Zasiłek mieszkaniowy

Zasiłek mieszkaniowy to dopłata do czynszu lub mieszkania zajmowanego przez właściciela. Możesz ubiegać się o zasiłek mieszkaniowy, jeśli zarabiasz niewiele. Nie można jednak otrzymywać świadczeń z JobCenter.

Wniosek o zasiłek mieszkaniowy można złożyć pisemnie lub [online](#). W Hanowerze odpowiedzialny jest za to Wydział Spraw Społecznych miasta Hanower. Dział ten nosi nazwę Wohngeldstelle (Dział Zasiłków Mieszkaniowych). Zasiłek ten jest zazwyczaj wypłacany przez 12 miesięcy.

Oszczędności - zaoszczędzone rezerwy gotówkowe - nie są przeszkodą w uzyskaniu zasiłku mieszkaniowego. Ale musisz podać, ile masz odłożonych pieniędzy.

Wydział Opieki Społecznej Miasta Hanower / Dział Zasiłków Mieszkaniowych

 [Hamburger Allee 25, 30161 Hanower](#)

 [0511 168-2001](tel:05111682001)

 @wohngeld@hannover-stadt.de

 Dostępność telefoniczna:

Pn. 8:30-16:00

Wt. 8:30-16:00

Śr. 8:30-16:00

Czw. 8:30-16:00

Pt. 8:30-14:00

Osobiste spotkania są możliwe tylko po wcześniejszym uzgodnieniu. Prosimy o przesyłanie aplikacji i innych dokumentów pocztą, e-mailem lub [online](#).

 [>> Wohngeld \(zasiłek mieszkaniowy\)](http://hannover.de)

Pomoc dla bezdomnych

Bezdomni otrzymują pomoc i wsparcie w Hanowerze. Informacje na temat dostępnej pomocy można znaleźć w ulotce dla osób bezdomnych  ["Angebote für wohnungslose Menschen in Hannover"](#). Ulotka obejmuje te tematy:

- Doradztwo
- Nocleg i zakwaterowanie dla osób bezdomnych
- Awaryjne miejsca do spania
- Środki awaryjne w zimie (ogrzewanie pomieszczeń)
- Miejsca spotkań dla osób bezdomnych i bezdomnych - ośrodki dzienne, kawiarnie nocne
- Dystrybucja żywności i artykułów spożywczych
- Opieka medyczna
- Opieka weterynaryjna

Można znaleźć tam praktyczne informacje i osoby kontaktowe dla wszystkich punktów. Ulotka jest również dostępna w języku polskim, tureckim i arabskim.