

# *Szukanie mieszkania w Niemczech*

Poradnik dla migrantów



Federal Ministry  
for Housing, Urban Development  
and Building

Federal  
Anti-Discrimination  
Agency

## Nota prawna

### Wydawca

Federalne Ministerstwo Mieszkalnictwa, Rozwoju Miast i Budownictwa  
[www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)

### Opracowanie

Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V. (Towarzystwo Innowacyjnych Badań Społecznych i Planowania Społecznego)

### Koncepcja/nadzór nad projektem

Federalne Ministerstwo Mieszkalnictwa, Rozwoju Miast i Budownictwa

Federalne Biuro ds. Przeciwdziałania Dyskryminacji

Federalny Instytut Badań nad Budownictwem, Urbanistyką i Rozwojem Przestrzennym

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Niemieckie Stowarzyszenie na rzecz Mieszkalnictwa, Urbanistyki i Planowania Regionalnego)

### Stan na dzień

czerwiec 2022 r.

### Projekt graficzny

VorSprung Design & Kommunikation, 10587 Berlin

### Publikacja dostępna do pobrania w formacie PDF na stronie:

[www.bundesregierung.de/publikationen](http://www.bundesregierung.de/publikationen)

Niniejsza publikacja została wydana przez rząd federalny w ramach działań public relations. Jest dostępna bezpłatnie i nie jest przeznaczona do sprzedaży. Zabrania się wykorzystywania publikacji przez partie polityczne, osoby prowadzące kampanię wyborczą lub pracowników pomagających przy przeprowadzeniu wyborów podczas kampanii wyborczej do celów reklamy wyborczej. Dotyczy to wyborów federalnych, wyborów w krajach związkowych oraz lokalnych, a także wyborów do Parlamentu Europejskiego.

# Szukanie mieszkania w Niemczech

Poradnik dla migrantów

# Niniejsza broszura będzie pomocna w znalezieniu mieszkania!

Jedną z pierwszych spraw, które muszą załatwić osoby przybywające z zagranicy i chcące zamieszkać w Niemczech, jest znalezienie mieszkania. To, czy poczujesz się tu jak w domu, znajdziesz przyjaciół i pracę, czy Twoje dzieci będą miały odpowiednie możliwości edukacyjne i będą wzrastały w poczuciu bezpieczeństwa – wszystko zależy od Twojego nowego miejsca zamieszkania. Dach nad głową jest nieodłącznym elementem przyjazdu i pobytu.

Ta broszura ma za zadanie pomóc Ci go znaleźć. **Wykaż się cierpliwością, jeśli nie wszystko od razu pójdzie po Twojej myśli. Osiągnięcie sukcesu może wymagać czasu. Popyt na lokalne mieszkalne w dużych miastach często przekracza podaż.**

Na kolejnych stronach prezentujemy wiele wskazówek, które pozwolą Ci szybko osiągnąć cel: tutaj dowiesz się, co jest ważne przy szukaniu mieszkania. Krótko omówimy ważne zasady niemieckiego prawa najmu i prawa pobytu. Dowiesz się, jakie wsparcie możesz uzyskać od państwa oraz uzyskasz porady, jak chronić się przed dyskryminacją na rynku mieszkaniowym. Na końcu każdego rozdziału przewidziano miejsce na notatki. Możesz tam zapisać nazwiska osób do kontaktu, numery telefonu, adresy lub informacje.

Najważniejsza rada, którą warto często sobie powtarzać:

**Jeśli nie wiesz, co robić, poszukaj wsparcia i porad! Bycie dobrze poinformowanym zwiększy Twoje szanse na rynku mieszkaniowym i pozwoli mieć nadzieję, że już wkrótce w Twoje ręce trafi umowa oraz klucze!**

## Spis treści

1. Od czego zacząć poszukiwania.....4
2. Niemieckie prawo najmu – co trzeba wiedzieć.....15
3. Imigracja z zagranicy – o czym należy pamiętać?.....21
4. Wsparcie i pomoc finansowa ze strony państwa.....25
5. Dyskryminacja przy szukaniu mieszkania – co robić?.....35



# 1. Od czego zacząć poszukiwania.

Ponad połowa mieszkań w Niemczech to mieszkania wynajmowane. W większych miastach większość rodzin mieszka w wynajmowanych lokalach. Wiele wynajmowanych mieszkań pozostaje w rękach prywatnych właścicieli. Dlatego też warto poszukać lokum na rynku prywatnym.

Jednak w wielu miastach niedrogie mieszkania są dostępne również w spółdzielniach mieszkaniowych, które administrują większym zasobem mieszkań. Spółdzielnie mieszkaniowe dzielą się na komunalne i prywatne. Ponadto istnieją spółdzielnie, które zwykle wynajmują mieszkania tylko swoim członkom. Aby zostać członkiem, trzeba kupić udział w spółdzielni, a w zamian otrzymuje się prawo do mieszkania w zarządzanym przez nią lokalu.

4 pokoje



1

Cena wynajmu i wielkość mieszkania?

*Jak duże musi być  
mieszkanie i na co mogą  
sobie pozwolić?*

2

Gdzie szukać?

- ✓ *Prywatny rynek mieszkaniowy*
- ✓ *Spółki mieszkaniowe*
- ✓ *Spółdzielnie mieszkaniowe*

## Ile kosztuje mieszkanie w Twoim mieście?

Zanim zaczniesz szukać mieszkania, zastanów się, na jaką cenę i metraż możesz sobie pozwolić.

### Pamiętaj:



Wiele osób czy podmiotów oferujących mieszkania zwraca uwagę na to, czy liczba osób, które miałyby w zamieszkać w mieszkaniu, odpowiada jego wielkości. Na przykład zakładają, że pięcioosobowa rodzina potrzebuje przynajmniej czterech pokoi.

W wielu miastach obowiązują „indeksy czynszów”, które informują o średnich kosztach opłat za mieszkania w danym mieście. Indeks czynszów można otrzymać bezpłatnie lub za niewielką opłatą od władz lokalnych, miejskich lub powiatowych, od stowarzyszeń zrzeszających najemców, a czasami także bezpłatnie w Internecie.

Jeśli otrzymujesz świadczenia z urzędu pracy lub pomocy społecznej, w rozdziale 4 broszury dowiesz się, o czym musisz pamiętać, jeśli chodzi o wysokość czynszu.

## Gdzie szukać mieszkania?

Dobrym adresem, jeśli chodzi o szukanie mieszkania, jest **Internet**. Wystarczy wpisać w wyszukiwarce „oferty nieruchomości” lub po prostu „mieszkanie” i wybraną przez siebie miejscowość. Portale internetowe często oferują możliwość nie tylko wyszukiwania mieszkań, ale również publikacji własnych zapytań. Oferty spółdzielni często można znaleźć na ich stronach internetowych.

**Przydatne może być zamieszczanie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych i w sklepach oraz w prasie.** Warto też zrobić rozeznanie wśród znajomych. Być może ktoś będzie wiedział o zwalnających się mieszkaniach, dla których poszukiwani są „nowi najemcy”. Nie wszystkie wolne mieszkania są publicznie oferowane na wynajem.







Warto również zajrzeć do **lokalnych gazet**. Ogłoszenia dotyczące mieszkań zazwyczaj są publikowane tylko w określone dni (np. w środy lub soboty). Często równoległe są publikowane na stronie internetowej gazety lokalnej. Zapytaj w okolicy, w punkcie doradztwa lub bezpośrednio w redakcji, w który dzień publikowane są ogłoszenia o mieszkaniach. Ważne jest, aby jak najszybciej skontaktować się z właścicielem lokalu: mieszkania często są wynajmowane w ciągu jednego lub dwóch dni.

Co to znaczy?

Najważniejsze skróty w ogłoszeniach o mieszkaniach:

BK	Betriebskosten (koszty eksploatacyjne)
HK	Heizkosten (koszty ogrzewania)
KM	Kaltmiete (czynsz podstawowy)
KT	Kaution (kaucja)
MM	Monatsmiete (czynsz miesięczny)
mtl.	monatlich (miesięcznie)
NK	Nebenkosten (koszty dodatkowe)
Wfl.	Wohnfläche (powierzchnia użytkowa)
Whg.	Wohnung (mieszkanie)
WM	Warmmiete (koszty zależne od zużycia)
WG	Wohngemeinschaft (wspólnota mieszkaniowa)



Istnieje również możliwość **ubiegania się o mieszkanie bezpośrednio w firmach deweloperskich lub spółdzielniach mieszkaniowych**. Zazwyczaj trzeba się tam stawić osobiście. Może się okazać, że trafisz na listę oczekujących. Adresy lokalnych firm deweloperskich i biur obsługi klienta znajdziesz w Internecie.

Czy w miejscu, w którym chcesz zamieszkać, znajduje się **urząd mieszkaniowy**? Ta instytucja może być pomocna przy szukaniu mieszkania. Przykładowo niektóre mieszkania można otrzymać wyłącznie, mając tak zwane „WBS” (zaświadczenie o prawie do lokalu socjalnego). Wniosek o WBS można złożyć we właściwym urzędzie mieszkaniowym (więcej na ten temat w rozdziale 4).

Trzeba też wspomnieć o tym, że w poszukiwaniu mieszkania może pomóc **biuro pośrednictwa nieruchomości**. W przypadku oferowanych tam mieszkań właściciel lokalu musi uiścić opłatę („prowizję”).

**Warto także w odpowiednim czasie zwrócić się o pomoc w poszukiwaniu mieszkania:**



wiele punktów doradztwa może pomóc w uzyskaniu adresów instytucji oferujących mieszkania oraz urzędów. W niektórych miastach funkcjonują również asystenci ds. integracji, którzy oferują osobistą pomoc w poszukiwaniu lokum.



## Co jest potrzebne do szukania mieszkania?

Ubiegając się o mieszkanie, zwykle trzeba przedłożyć kilka dokumentów. Zalecamy ich wcześniejsze przygotowanie i skopiowanie. Nigdy nie należy przekazywać oryginałów, wystarczą kopie! Zdarza się, że zeskanowane dokumenty trzeba wysłać pocztą elektroniczną. Często mieszkanie otrzymuje ten, kto jako pierwszy złoży wszystkie dokumenty.



### WYNAJMUJĄCY ZWYKLE WYMAGAJĄ NASTĘPUJĄCYCH DOKUMENTÓW

- **Dokument tożsamości** oraz **dokumenty potwierdzające status pobytu**, np. zezwolenie na pobyt (patrz rozdział 3)
- W przypadku **mieszkań socjalnych** potrzebne jest **zaświadczenie o prawie do lokalu socjalnego** (WBS), ewentualnie z dopiskiem o pilnej potrzebie. Więcej na ten temat w rozdziale 4.
- **Zaświadczenie o dochodach**: np. odcinki wynagrodzenia za ostatnie trzy miesiące (dla osób zatrudnionych) lub ostatnie zeznanie podatkowe. Osoby otrzymujące świadczenia z urzędu pomocy społecznej lub urzędu pracy powinny zgłosić ten fakt.
- Informacje o zdolności kredytowej: organizacja **SCHUFA** gromadzi informacje dotyczące wszystkich zarejestrowanych długów w Niemczech i udziela informacji na ten temat. Takie informacje są wymagane przez prawie wszystkich wynajmujących. Zaświadczenie nie może być starsze niż trzy miesiące. Formularze wniosków można znaleźć w Internecie.
- Przed zawarciem umowy najmu często wymagany jest formularz **„danych najemcy”**, w którym zawarte są informacje o danej osobie. Formularze są dostępne w Internecie. Przydatne może być wypełnienie takiego formularza z góry.
- Zdarza się, że wynajmujący proszą o **„potwierdzenie braku zaległości czynszowych”**: jest to dowód na systematyczne opłacanie czynszu oraz brak zaległości czynszowych z poprzedniej umowy najmu.
- Jeśli wymagane jest **„zaświadczenie od poprzedniego wynajmującego”**, wówczas poprzedni wynajmujący powinien dostarczyć informacje na temat przebiegu najmu.

Jeśli nie chcesz dostarczyć raportu o zdolności kredytowej SCHUFA lub zaświadczenia od poprzedniego wynajmującego, nie musisz tego robić. Nie ma takiego obowiązku. W takiej sytuacji trzeba jednak liczyć się z tym, że mieszkanie otrzyma ktoś inny. Ostatecznie to Ty decydujesz, co jesteś w stanie zrobić, aby otrzymać mieszkanie. Jeśli nie masz pewności co do konsekwencji, koniecznie zasięgnij porady, zanim podpiszesz umowę najmu.

## Kontakt z wynajmującym

Gdy znajdziesz odpowiadającą Ci ofertę mieszkania, skontaktuj się z wynajmującym telefonicznie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Poproś o spotkanie w celu obejrzenia mieszkania. Najlepiej będzie, jeśli wcześniej zanotujesz wszystkie pytania, na które nie ma odpowiedzi w ogłoszeniu. Jeśli niezbyt pewnie posługujesz się językiem niemieckim, poproś o pomoc. Niemieckojęzyczni znajomi, krewni lub asystenci ds. integracji mogą pomóc w rozmowach telefonicznych i prezentacji.



### INFORMACJE I PORADY MOŻNA UZYSKAĆ TUTAJ

Deutscher Mieterbund e.V.  
[www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

Mieterschutzbund e.V.  
[www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)

Verbraucherzentralen  
[www.verbraucherzentralen.de](http://www.verbraucherzentralen.de)

## Oglądanie mieszkania

Pomoc osoby niemieckojęzycznej przydaje się także podczas oglądania mieszkania. Na spotkanie w sprawie obejrzenia mieszkania należy przyjść punktualnie.

Zabierz ze sobą wszystkie wymagane dokumenty (patrz lista na stronie 9). Musisz liczyć się z tym, że mieszkanie będzie oglądało wiele innych osób.

Sprawdź, czy cena wynajmu, metraż mieszkania i liczba pokoi są zgodne z informacjami zawartymi w ogłoszeniu. Jaki jest stan mieszkania? Czy widać pleśń? Czy instalacja elektryczna i wodno-sanitarna jest sprawna? W jakim stanie są okna i drzwi? Czy w mieszkaniu jest ogrzewanie? Czy dostępne są gniazda internetowe i kablowe? Czy konieczna jest renowacja? Zapisz informacje. Zapytaj wynajmującego, czy zauważone usterki zostaną naprawione.

Ważne jest również odpowiednio szczegółowe przedstawienie się, aby wywrzeć dobre wrażenie na wynajmującym. Jeśli rzeczywiście chcesz wynająć konkretne mieszkanie, jak najszybciej poinformuj o tym wynajmującego.



### Co jest ważne podczas oględzin?

- Wsparcie niemieckojęzyczne/osoba towarzysząca,
- Należy być na czas,
- Mieć przy sobie wszystkie niezbędne dokumenty,
- Sprawdzić szczegóły oferty (czynsz, wielkość, ilość pokoi),
- Sprawdzić stan mieszkania,
- Wyjaśnić, czy wady zostaną usunięte przez wynajmującego,
- Należy przedstawić się/okazać zainteresowanie.



### Ważne:

Jeśli otrzymujesz świadczenia z urzędu pracy lub urzędu pomocy społecznej, na przeprowadzkę i wynajem potrzebna będzie zgoda tych organów. Umowę najmu można podpisać dopiero po uzyskaniu takiej zgody. W przeciwnym razie koszty mieszkaniowe mogą nie zostać uznane i nie będziesz w stanie płacić czynszu.

Poproś wynajmującego o ofertę wynajmu. Następnie jak najszybciej złóż ją w urzędzie pracy lub urzędzie pomocy społecznej. Organy władzy wymagają podania informacji na temat metrażu mieszkania i liczby pokoi. Musisz dokładnie wiedzieć, ile wynosi czynsz netto oraz koszty mediów i ogrzewania (patrz rozdział 2). W większości urzędów pracy i urzędów pomocy społecznej można otrzymać stosowny formularz.

#### OFERTA WYNAJMU DLA URZĘDU PRACY LUB URZĘDU POMOCY SPOŁECZNEJ

Należy podać przynajmniej następujące informacje:

- Metraż w m<sup>2</sup> (liczba i metraż pokoi)
- Kwota czynszu netto (patrz strona 16)
- Wysokość kosztów eksploatacyjnych
- Koszty ogrzewania
- Całkowita kwota czynszu
- Kwota kaucji/zabezpieczenia wynajmu
- Informacje na temat źródła ogrzewania (olejowe, miejskie lub gazowe)
- Informacje na temat źródła ciepłej wody użytkowej (z sieci lub podgrzewana lokalnie)





## Po zawarciu umowy najmu...

- Przy przekazaniu mieszkania należy odczytać **stan liczników** (prąd, woda, gaz) i **zapisać** go.
- Masz prawo otrzymać **wszystkie klucze** do mieszkania, piwnicy, skrzynki na listy itp. Wynajmujący nie może zatrzymać sobie żadnych kluczy ani wchodzić do mieszkania bez Twojej zgody.
- Poproś wynajmującego o wystawienie „**zaświadczenia od wynajmującego**”. Jest ono wymagane w biurze meldunkowym. Odpowiedni formularz znajdziesz w Internecie.
- Zwyczajowo przy przeprowadzce należy odnotować stan mieszkania w **protokole zdawczo-odbiorczym**. Jeśli w chwili zamieszkania mieszkanie posiadało wady czy usterki, należy je odnotować, tak aby najemca nie musiał ponosić za nie odpowiedzialności. Pod protokołem podpisują się obie strony. Jeśli usterka, na przykład pęknięty zlew, nie zostanie zauważona, wynajmujący może zażądać naprawienia szkody przy wyprowadzce lub zatrzymać kaucję na poczet kosztów naprawy. Najlepszą praktyką jest sfotografowanie mieszkania.
- Nowy adres należy zgłosić w lokalnym urzędzie meldunkowym – np. w urzędzie spraw obywatelskich – w ciągu dwóch tygodni od wprowadzenia się. Otrzymasz tam **potwierdzenie meldunku**.
- **Powiadom wszystkie instytucje**, które posiadają Twój adres (np. urząd imigracyjny, kasa chorych, urząd skarbowy, bank, ubezpieczyciel, operator telefoniczny itp.).
- Zawsze terminowo opłacaj czynsz, dodatkowe koszty najmu i koszty energii. Ustaw odpowiednie **zlecenia stałe w swoim banku**.
- Przedstaw się sąsiadom! Po prostu zadzwoń do drzwi i przedstaw się.



NOTATKI NA TEMAT SZUKANIA MIESZKANIA: TUTAJ MOŻESZ ZAPISAC SWOJE NOTATKI

Najważniejsze punkty:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Miejsce na więcej tekstu lub rysunki:

.....



## 2. Niemieckie prawo najmu – co trzeba wiedzieć.

Jeśli szukasz mieszkania, musisz być w stanie szybko podjąć decyzję. Najpierw jednak zapoznaj się z najważniejszymi przepisami prawa najmu. Dzięki temu zaznajomisz się z prawami i obowiązkami, jakie wiążą się z najmem zarówno dla wynajmujących, jak i dla Ciebie. Niemieckie prawo najmu zostało uregulowane w niemieckim kodeksie cywilnym (BGB).



### Umowa najmu

Każda osoba pełnoletnia ma prawo zawrzeć umowę najmu w Niemczech. Zwyczajowo umowa najmu zawierana jest na piśmie i na czas nieokreślony. Istnieją do tego gotowe szablony. Umowę zwykle przygotowuje wynajmujący.

Umowa najmu zawiera ustalenia na czas trwania najmu (np. dotyczące remontów). Zdarza się, że wynajmujący określają czas trwania najmu, co w niektórych sytuacjach może być niedopuszczalne. Dlatego też należy dokładnie zapoznać się z treścią umowy – dotyczy to zwłaszcza tych ustępów, które zostały dodane przez wynajmującego. W razie braku pewności zwróć się do kogoś o poradę. Zapoznaj się również z regulaminem porządku domowego. Często jest on dołączony do umowy najmu.

Umowa najmu może być ograniczona w czasie tylko z trzech powodów: pierwszy z nich dotyczy sytuacji, w której wynajmujący chce sam korzystać z mieszkania w późniejszym terminie, drugi dotyczy sytuacji, w której budynek jest przeznaczony do rozbiórki lub przebudowy, natomiast trzeci dotyczy sytuacji, w której wynajmujący chce wykorzystać mieszkanie dla pracowników. Przyczynę ograniczenia czasowego należy określić w umowie.

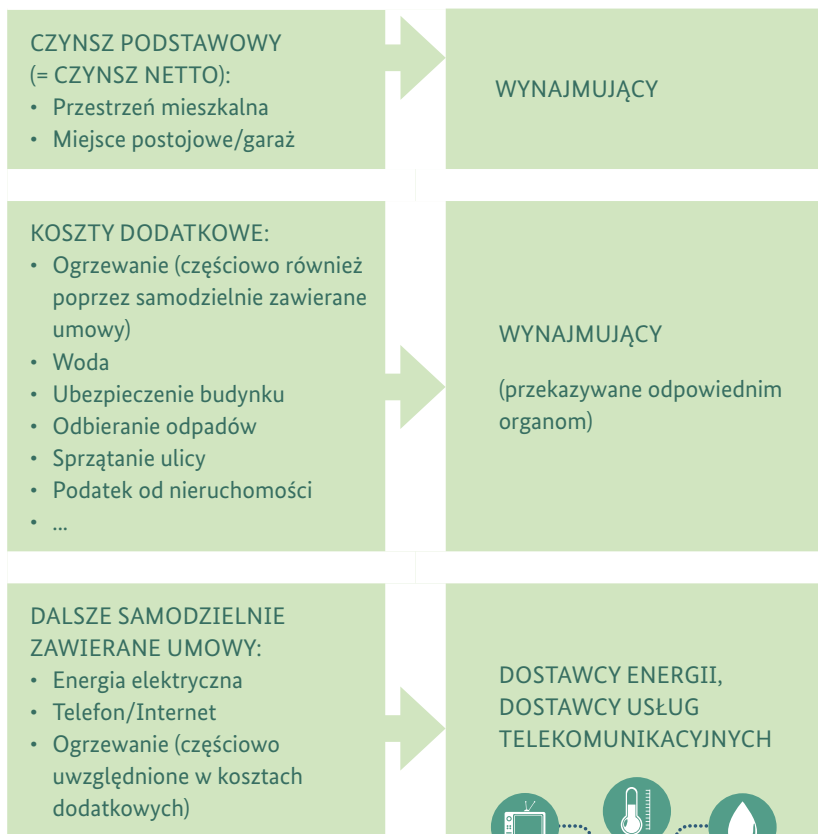
W umowie najmu możliwe jest uzgodnienie tzw. wyłączenia wypowiedzenia lub odstąpienia od wypowiedzenia. Obie strony mogą zobowiązać się do nierozwiązywania umowy przez okres maksymalnie czterech lat. W tym czasie najemca jest chroniony przed wypowiedzeniem przez wynajmującego, ale też nie może się wypowiedzieć.

## Czynsz i koszty dodatkowe

Wynajmując mieszkanie, musisz liczyć się z następującymi kosztami miesięcznymi:

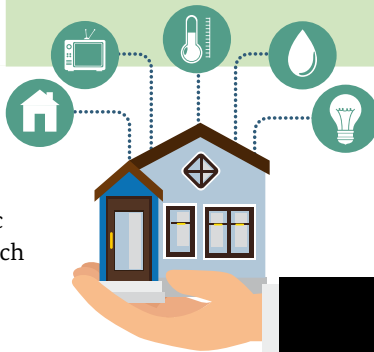
### KOSZTY MIESZKANIA

### KOMU PŁACISZ?



W umowie określona jest wysokość czynszu. Czynsz jest płatny zawsze z góry na początku miesiąca!

Jeśli chodzi o koszty dodatkowe, co miesiąc przekazujesz wynajmującemu zaliczkę na ich poczet. Raz do roku koszty te są rozliczane.



W przypadku bloków mieszkalnych kwestię tego, co opłaca najemca i które koszty są dzielone, reguluje prawo.



### Uwaga:

**zawsze bierz pod uwagę ewentualną konieczność dopłaty za media i odkładaj pieniądze na ten cel.**

Rozliczenia kosztów dodatkowych można zweryfikować na przykład w stowarzyszeniach najemców lub punktach doradztwa konsumenckiego. Dane do kontaktu z najbliższym punktem doradztwa można znaleźć na stronie internetowej centrum doradztwa konsumenckiego.

Na wysokość kosztów ogrzewania i wody możesz wpływać swoim zachowaniem: oszczędne zużycie sprawi, że koszty eksploatacyjne będą niższe!

## Kaucje i udziały spółdzielcze

W większości przypadków przy wynajmie mieszkania trzeba zapłacić „kaucję”. Czasami kaucja jest również nazywana „zabezpieczeniem wynajmu”. Wynajmujący musi przechowywać te pieniądze na swoim rachunku. Jeśli w chwili zdania mieszkania wszystko będzie w porządku, otrzymasz je z powrotem. Wynajmujący może wstrzymać wypłatę pieniędzy, jeśli zalegasz z czynszem lub stwierdzono spowodowane przez Ciebie szkody w mieszkaniu. Co do zasady, kaucja nie może przekraczać wartości trzymiesięcznego czynszu. Kaucję można również wpłacać w ratach wraz z czynszem za pierwsze trzy miesiące okresu najmu.

W przypadku mieszkań spółdzielczych należy wykupić udział w spółdzielni, co sprawi, że zostaniesz jej członkiem. Niektóre spółdzielnie wymagają członkostwa, aby zostać umieszczonym na liście oczekujących na mieszkanie, w innych przypadkach udział kupuje się dopiero po wprowadzeniu się do mieszkania.

W przypadku kaucji lub udziałów w spółdzielni można ubiegać się o pożyczkę w urzędzie pracy lub urzędzie pomocy społecznej, którą należy spłacać w ratach. Więcej informacji na ten temat można znaleźć w rozdziale 4.

## Okres wypowiedzenia

Umowa najmu na czas nieokreślony może zostać rozwiązana przez każdą ze stron. Należy przestrzegać ustawowego okresu wypowiedzenia: **jeśli chcesz zrezygnować z mieszkania, musisz złożyć pisemne (!) wypowiedzenie na trzy miesiące przed planowaną wyprowadzką**. Jeśli to wynajmujący złoży wypowiedzenie, najemca ma trzy, sześć lub dziewięć miesięcy na znalezienie nowego mieszkania – w zależności od tego, jak długo w nim mieszka.



### W jakich sytuacjach można otrzymać wypowiedzenie?

Wynajmujący może złożyć wypowiedzenie tylko wtedy, gdy ma w tym uzasadniony interes, np. jeśli potrzebuje mieszkania dla siebie lub swoich krewnych. Może on jednak wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca nie płaci czynszu lub w jakikolwiek sposób narusza umowę najmu.

## Podnajem i wizyty

Może się zdarzyć, że zostanie Ci zaoferowany pokój do „podnajęcia”. W takiej sytuacji zawierasz umowę z osobą, która wynajęła mieszkanie. Twoim obowiązkiem jest dokładne sprawdzenie, czy wynajmujący mieszkanie jest tego świadomy i wyraził zgodę na podnajem. W przeciwnym razie szybko mogą pojawić się problemy i możesz ponownie stracić dach nad głową.

Jako podnajemca możesz w każdej chwili wypowiedzieć umowę bez podania przyczyny. Dotyczy to również sytuacji, gdy mieszkasz w wydzielonym samodzielnym mieszkaniu, ale znajdującym się w domu wynajmującego.

Bez otrzymania stosownej informacji wynajmujący nie jest w stanie odróżnić dłuższej wizyty od podnajmu. Jeśli przyjmiesz gości przez okres dłuższy niż sześć do ośmiu tygodni, wówczas koniecznie należy uzgodnić to z wynajmującym. W przeciwnym razie może to zostać uznane za naruszenie umowy najmu. Przebywając przez dłuższy czas u znajomych lub krewnych, również należy zwrócić na to uwagę.

## Łączenie rodzin

Być może planujesz sprowadzić swoją rodzinę do siebie, tak aby Twój małżonek/Twoja małżonka oraz dzieci zamieszkali z Tobą w Niemczech.

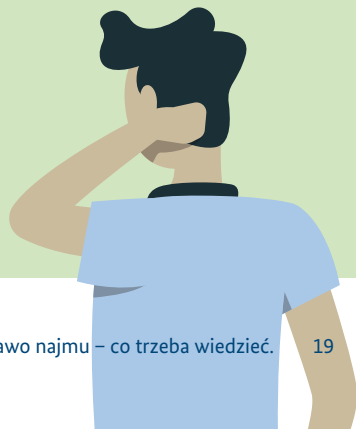
Z punktu widzenia prawa najmu nie jest to problem. Członkowie rodziny „przynależą” do Ciebie i mogą wprowadzić się do Ciebie, pod warunkiem że mieszkanie jest wystarczająco duże.

Niemniej jednak ważne jest, aby wcześniej omówić to z wynajmującym. W przypadku większej liczby osób opłaty za media mogą wzrosnąć.



### UNIKAJ PUŁAPEK – W TAKICH SYTUACJACH WARTO ZASIĘGNĄĆ PORADY!

- Zanim zapłacisz za swoje nowe lokum, podpisz umowę najmu. Nigdy nie dokonuj płatności bez pokwitowania!
- Nie akceptuj mieszkania bez kuchenki, wanny/prysznicza lub ogrzewania. Nie jest to standardem w Niemczech.
- Uważaj na „wyплаты rekompensat”! Są to płatności na rzecz poprzedniego najemcy w przypadku przejścia przedmiotów i wyposażenia mieszkania (np. szafek kuchennych). Ewentualnych płatności należy dokonać dopiero po podpisaniu umowy najmu. Sprawdź, czy kwota nie jest zawyżona! Ważne: jeśli przejmiesz meble od poprzedniego najemcy, musisz je zdemontować przed wyprowadzką, jeśli właściciel tego zażąda lub jeśli nowy najemca nie będzie ich chciał!
- Wszelkie remonty (np. wymiana podłogi czy instalacji, wyburzenie ścianki działowej) przeprowadzone bez zgody wynajmującego, mogą Cię srono kosztować przy wyprowadzce. Dlatego też nie wykonuj żadnych tego typu prac bez pozwolenia!
- Koniecznie zasięgnij porady, jeśli obawiasz się, że nie będziesz w stanie płacić czynszu!





NOTATKI NA TEMAT PRAWA NAJMU: TUTAJ MOŻESZ ZAPISAĆ SWOJE NOTATKI

Najważniejsze punkty:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Miejsce na więcej tekstu lub rysunki:

Blank white box for additional text or drawings.

### 3. Imigracja z zagranicy – o czym należy pamiętać?

To, na co należy zwrócić uwagę przy poszukiwaniu mieszkania, zależy między innymi od statusu pobytu. W kolejnym rozdziale przedstawiamy najważniejsze informacje na ten temat. Źródłem takich informacji jest ustawa o pobycie lub ustawa o ogólnej swobodzie przemieszczania się obywateli Unii.

#### Obywatele Unii Europejskiej

Obywatele Unii Europejskiej mogą ubiegać się o mieszkanie na terenie Niemiec w dowolnym celu. Muszą jednak pokrywać koszty mieszkania z własnej kieszeni, ponadto wymagane jest posiadanie regularnego dochodu lub wystarczających oszczędności. Niepracujący obywatele UE spoza Niemiec początkowo nie są uprawnieni do zasiłku dla bezrobotnych ALG II ani pomocy społecznej. Mogą jednak otrzymać zasiłek mieszkaniowy. Więcej informacji na ten temat można przeczytać w rozdziale 4.



Obywatele Unii Europejskiej są uznawani za „zatrudnionych” również wtedy, gdy pracują w niepełnym wymiarze godzin. Jeśli ich dochody nie wystarczają na pełne pokrycie kosztów utrzymania i zakwaterowania, mogą oni otrzymać dodatkowe świadczenia socjalne. Świadczenia mogą przysługiwać również wówczas, gdy Twoje dzieci uczęszczają do niemieckiej szkoły.

Po pięciu latach pobytu w Niemczech obywatele UE spoza Niemiec otrzymują prawo stałego pobytu. Wówczas zyskują uprawnienia do świadczeń socjalnych, w tym na mieszkanie. W niektórych przypadkach prawo stałego pobytu może zostać przyznane wcześniej. Jednakże, z kilkoma wyjątkami, pobyty poza granicami Niemiec trwające dłużej niż sześć miesięcy w roku powodują, że pięcioletni okres jest liczony od początku.

## Osoby ubiegające się o azyl w trakcie postępowania

W okresie trwania procedury związanej z udzieleniem azylu nie możesz wynająć mieszkania. Osoby, które złożyły wniosek o azyl, początkowo otrzymują zakwaterowanie w ośrodku recepcyjnym, w którym muszą pozostać na czas procedury udzielenia azylu. Najpóźniej po zakończeniu procedury kraje związkowe „przypisują” osoby uprawnione do pobytu do powiatów, miast i gmin. Te następnie przyjmują azylantów.

Pamiętaj: przepisy różnią się w poszczególnych krajach związkowych. Mogą istnieć wyjątki dotyczące lokali mieszkalnych zapewnianych przez miasta i gminy. Niektóre miasta zezwalają na wyprowadzenie się z ośrodka w trakcie trwania procedury, aby ułatwić integrację.

### Wymóg zamieszkania w celu uzyskania statusu ochrony

Możesz rozpocząć poszukiwanie zakwaterowania,

- jeśli przyznano Ci azyl,
- ochronę dla uchodźców lub ochronę na podstawie określonych praw człowieka („ochrona uzupełniająca”) w Niemczech
- lub jeśli w Twoim przypadku obowiązuje zakaz deportacji.

Nie możesz jednak swobodnie

decydować, gdzie chcesz mieszkać w Niemczech. Zezwolenie na pobyt jest ograniczone „wymogiem miejsca zamieszkania”. Możesz wprowadzić się do mieszkania wyłącznie na terenie kraju związkowego, który został Ci przydzielony w ramach procedury udzielenia azylu. Wymóg miejsca zamieszkania wygasa po trzech latach. W wyjątkowych przypadkach możesz ubiegać się o jego wcześniejsze anulowanie, np. jeśli musisz zamieszkać w innym miejscu ze względów zdrowotnych. Wymóg miejsca zamieszkania nie obowiązuje, jeśli masz pracę i nie korzystasz z pomocy państwa.

### WYMÓG MIEJSCA ZAMIESZKANIA



- Musisz mieszkać w tym kraju związkowym, który został Ci przydzielony.
- Wyjątek: Masz pracę i nie korzystasz z pomocy Państwa.
- Okres obowiązywania wymogu: 3 lata
- Wcześniejsze anulowanie wymogu jest możliwe z przyczyn zdrowotnych.



## Szukanie mieszkania a pobyt tolerowany

Niektóre osoby przebywają w Niemczech na zasadzie „pobytu tolerowanego”. Oznacza to, że są zobowiązane do opuszczenia kraju, ale ich deportacja jest zawieszona. Pobyt tolerowany często jest przyznawany na kilka miesięcy. Okres ten może zostać przedłużony, jeśli sytuacja danej osoby lub sytuacja w kraju pochodzenia nie ulegnie zmianie.

Przebywając w Niemczech na zasadzie pobytu tolerowanego, również można szukać mieszkania. W przypadku ubiegania się o mieszkanie z zaświadczeniem o prawie do lokalu socjalnego (WBS), które umożliwi wynajęcie niedrogiego mieszkania socjalnego (więcej na ten temat w rozdziale 4), pobyt tolerowany musi być ważny przez przynajmniej rok. Przy tak zwanym „pobycie tolerowanym na okres kształcenia” łatwiej jest otrzymać zaświadczenie WBS. Najbardziej kompetentnym miejscem, w którym można uzyskać informacje na ten temat, jest urząd mieszkaniowy.

Wynajmujący zwykle są zainteresowani najmem długoterminowym. Obawiają się, że jeśli pobyt tolerowany będzie krótkotrwały, najemca szybko się wyprowadzi. W razie jakichkolwiek pytań skontaktuj się z poradnią lub prawnikiem.

## Uchodźcy z Ukrainy

Każdy, kto ucieka do Niemiec z powodu wojny na Ukrainie, może wjechać do kraju bez wizy. Uchodźcy otrzymują prawo pobytu na co najmniej rok. Na tej podstawie mogą od razu wynająć mieszkanie. Jeśli nie mają dochodu, otrzymują podstawowe świadczenia pomocowe (patrz rozdział 4).





NOTATKI DOTYCZĄCE STATUSU POBYTU: TUTAJ MOŻESZ ZAPISAĆ SWOJE  
NOTATKI

Najważniejsze punkty:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Miejsce na więcej tekstu lub rysunki:

.....

## 4. Wsparcie i pomoc finansowa ze strony państwa

### Koszty zakwaterowania i ogrzewania (KdU) przy otrzymywaniu podstawowych świadczeń socjalnych

Każda osoba, która została bez środków do życia, ma prawo do podstawowych świadczeń socjalnych w Niemczech.

Dostępne są trzy rodzaje świadczeń:

- Zasiłek dla bezrobotnych ALG II („Hartz IV”),
- Pomoc socjalna lub
- Świadczenia na mocy ustawy o świadczeniach dla osób ubiegających się o azyl (AsylbLG).



Wszystkie świadczenia obejmują koszty zakwaterowania i ogrzewania (KdU). Oznacza to, że czynsz i ogrzewanie są opłacane przez urząd, jeśli koszty są „uzasadnione”. „Uzasadnione” oznacza, że mieszkanie nie może być zbyt drogie, a jego metraż musi być odpowiedni do liczby zamieszkujących je osób. Czynnikiem decydującym nie jest wielkość mieszkania, ale wysokość kosztów najmu.

Zazwyczaj urząd pracy lub właściwy organ przekazuje koszty zakwaterowania i ogrzewania bezpośrednio Tobie wraz ze standardowym świadczeniem. Jako najemca musisz osobiście płacić czynsz wynajmującemu. Możesz także poprosić urząd pracy lub właściwy organ o przekazywanie czynszu bezpośrednio wynajmującemu.

## Ile może kosztować mieszkanie?

Im więcej osób mieszka w danym gospodarstwie domowym lub w „społeczności potrzebujących”, tym wyższy koszt mieszkania jest dozwolony. Wysokość pokrywanych kosztów mieszkaniowych zależy od miejsca zamieszkania. Każde miasto i każdy powiat mają własne wytyczne w tym zakresie. Zanim zaczniesz szukać mieszkania, koniecznie zapoznaj się z aktualnymi „wytycznymi KdU” obowiązującymi w Twoim miejscu zamieszkania. Wszelkie informacje można uzyskać w lokalnym urzędzie pracy lub w lokalnym urzędzie miasta lub powiatu.



## Jakie koszty zostaną pokryte?

Urząd pracy lub właściwy urząd pokrywa z reguły jedynie koszty czynszu netto, koszty eksploatacyjne i koszty ogrzewania (patrz rozdział 2). W zależności od sposobu dostarczania ciepłej wody użytkowej może przysługiwać Ci dodatkowa dopłata na ciepłą wodę użytkową. **Koszty energii elektrycznej w Twoim mieszkaniu nie są pokrywane.** Te koszty należy opłacać samodzielnie według rachunków miesięcznych.

Organy władzy zawsze najpierw sprawdzają, czy poniesione koszty wynajmu są uzasadnione i w związku z tym czy koszty mieszkaniowe zostaną pokryte (w pełnej wysokości). Dopiero po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku przez urząd pracy lub właściwy organ możesz zapewnić wynajmującego, że czynsz będzie opłacany.



### CZĘSTO TRZEBA DZIAŁAĆ SZYBKO!

Bywa, że masz zaledwie kilka dni na poinformowanie wynajmującego o chęci wynajęcia mieszkania. Warto również wyjaśnić urzędnikowi zajmującemu się Twoją sprawą, że potrzebujesz jak najszybciej zapewnić wynajmującego o możliwości pokrycia kosztów zakwaterowania i ogrzewania.

## Kaucja za wynajem, udział spółdzielczy, przeprowadzka i wyposażenie na start

Jeśli nie jesteś w stanie samodzielnie wpłacić kaucji za wynajmowane mieszkanie (patrz rozdział 2), urząd pracy lub właściwy organ może pokryć jej wysokość w formie pożyczki. Oznacza to, że kaucja zostanie wpłacona przez urząd pracy lub właściwy organ. Następnie urząd będzie odliczał raty w wysokości do 10% standardowej stawki miesięcznej zasiłku, aż do momentu spłaty całości.

Udziały spółdzielcze mogą być również przejmowane jako pożyczki, jeśli właściwy organ uzna taką konieczność. Również w tym przypadku pożyczka jest odliczana w ratach od miesięcznej stawki standardowej.

Jeśli dopiero rozpoczynasz samodzielne mieszkanie i nie masz żadnych urządzeń gospodarstwa domowego (np. lodówki lub pralki) ani mebli, urząd pracy lub właściwy organ może udzielić Ci jednorazowego wsparcia. Możesz otrzymać pieniądze (np. kwotę ryczałtową) lub bony na początkowe wyposażenie mieszkania. Urząd może również pokryć koszty przeprowadzki, jeśli jest ona konieczna.



## PRZY UBIEGANIU SIĘ O ŚWIADCZENIA SOCJALNE I POKRYCIE KOSZTÓW ZAKWATEROWANIA (KDU) WYMAGANE SĄ NASTĘPUJĄCE DOKUMENTY:

- wypełniony **formularz wniosku** o zasiłek ALG II, pomoc społeczną lub świadczenia na mocy ustawy o świadczeniach dla osób ubiegających się o azyl,
- wypełniony **formularz „umożliwiający ustalenie właściwych kosztów zakwaterowania i ogrzewania”**,
- **dokumenty tożsamości** (kopia dowodu osobistego, paszportu lub paszportu zagranicznego),
- potwierdzenie posiadania **zezwolenia na pobyt** (kopia),
- potwierdzenie **oferty wynajmu** ze szczegółami na temat wysokości miesięcznego czynszu netto i miesięcznych kosztów mediów,
- **wyciąg z rachunku bankowego** za ostatnie trzy miesiące (kopia),
- w zależności od sytuacji, pisemny **wniosek o pożyczkę na pokrycie kaucji za wynajem** i pisemne potwierdzenie wysokości kaucji od wynajmującego (kopia),
- w zależności od sytuacji, pisemny **wniosek o przejęcie kosztów wyposażenia na start**.

## Zasiłek mieszkaniowy

Jeśli udało Ci się wynająć mieszkanie, możesz mieć prawo do otrzymania zasiłku mieszkaniowego. Zasiłek mieszkaniowy to państwowa dopłata do czynszu. Jego celem jest pomoc gospodarstwom domowym o niższych dochodach w pokryciu kosztów mieszkaniowych. Właściciele mieszkania lub domu mogą otrzymać dodatek mieszkaniowy w formie tzw. dopłaty do obciążeń.



Wszelkie informacje na temat zasiłku mieszkaniowego można uzyskać we właściwym urzędzie ds. zasiłków mieszkaniowych w swojej gminie, mieście lub powiecie. Urzędnicy przedstawią Ci Twoje prawa i obowiązki wynikające z ustawy o zasiłku mieszkaniowym, mogą też pomóc Ci w złożeniu wniosku.

### Kto otrzymuje zasiłek mieszkaniowy i jaka jest jego wysokość?

Czynnikami decydującymi o uprawnieniu do zasiłku mieszkaniowego i jego wysokości są:

- liczba osób w gospodarstwie domowym,
- wysokość rocznych dochodów oraz
- wysokość czynszu miesięcznego i kosztów eksploatacyjnych bez kosztów ogrzewania

„Poziomy czynszu” również odgrywają ważną rolę w określaniu uprawnień do zasiłku mieszkaniowego. Twoje miejsce zamieszkania jest przypisane do jednego z siedmiu poziomów czynszu. Im wyższy poziom czynszu dla danego miejsca zamieszkania, tym wyższy może być czynsz. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w tzw. „tabelach świadczeń mieszkaniowych”. Można je znaleźć na przykład na stronie internetowej Federalnego Ministerstwa Mieszkalnictwa, Rozwoju Miast i Budownictwa (BMWSB) pod adresem [bmwsb.bund.de/wohngeld](https://bmwsb.bund.de/wohngeld).

Tylko właściwy organ odpowiedzialny za zasiłki mieszkaniowe może wiarygodnie obliczyć, czy faktycznie przysługuje Ci zasiłek mieszkaniowy i jaka jest jego wysokość.



## Ważne:

Zasadniczo zasiłek mieszkaniowy przysługuje Ci tylko wtedy, gdy nie otrzymujesz innych świadczeń państwowych, które uwzględniają już koszty zakwaterowania. Dotyczy to na przykład zasiłku dla bezrobotnych ALG II i pomocy społecznej. Jeśli otrzymujesz świadczenia na mocy ustawy o świadczeniach dla osób ubiegających się o azyl, możesz otrzymać zasiłek mieszkaniowy tylko w wyjątkowych przypadkach. Jeśli na przykład posiadasz zezwolenie na pobyt na mocy ustawy o pobycie, możesz otrzymać zasiłek mieszkaniowy. Informacje na ten temat należy uzyskać w lokalnym urzędzie ds. zasiłków mieszkaniowych.

## Terminowe złożenie wniosku

Zasiłek mieszkaniowy jest zazwyczaj wypłacany od miesiąca, w którym złożono wniosek. Rozpatrzenie wniosku może potrwać kilka tygodni. Dlatego należy złożyć wniosek o zasiłek mieszkaniowy jak najwcześniej! Po upływie okresu, na który przyznano świadczenie – zwykle jest to rok – trzeba ponownie złożyć wniosek o zasiłek mieszkaniowy. Aby wypłata nie została wstrzymana, nowy wniosek należy złożyć z około dwumiesięcznym wyprzedzeniem.



### DO WNIOSKU O ZASIŁEK MIESZKANIOWY NALEŻY DOŁĄCZYĆ NASTĘPUJĄCE DOKUMENTY:

- wypełniony **formularz wniosku** o zasiłek mieszkaniowy,
- **dokumenty tożsamości** (kopia dowodu osobistego, paszportu lub paszportu zagranicznego),
- potwierdzenie **zezwoleń na pobyt** (kopia),
- **zaświadczenie o wynajmie** (wypełniane przez wynajmującego, wraz z podaniem metrażu i roku budowy mieszkania),
- **umowa najmu** (kopia),
- **zaświadczenie o zameldowaniu** z biura meldunkowego (kopia),
- **zaświadczenie o zatrudnieniu** (wypełnia pracodawca),
- **zaświadczenie o dochodach** (potwierdzenie kształcenia lub umowa o pracę i odcinki wypłat) dla wszystkich osób w gospodarstwie domowym (kopia).

Przepisy prawne dotyczące zasiłku mieszkaniowego są złożone. Nawet jeśli nie wiesz, czy zasiłek Ci przysługuje, lepiej złożyć wniosek. W przypadku odrzucenia wniosku nie ponosisz żadnych konsekwencji.

[bmwsb.bund.de/wohngeld](http://bmwsb.bund.de/wohngeld)

## Mieszkania subsydiowane z zaświadczeniem o prawie do lokalu socjalnego

Budowa „mieszkań socjalnych” jest w szczególny sposób dotowana przez państwo. To sprawia, że czynsz w tego typu mieszkaniach jest korzystny. Są one jednak przyznawane wyłącznie gospodarstwom domowym o dochodach spełniających określone kryterium dochodowe. Zaświadczenie o prawie do lokalu socjalnego (WBS) potwierdza, że spełniasz warunki otrzymania mieszkania socjalnego.

Zaświadczenia WBS są wydawane w urzędach mieszkaniowych w wielu miastach i powiatach. Czasami jednak odpowiada za nie urząd pomocy społecznej lub inny organ. Dowiedz się w urzędzie miasta lub powiatu, lub w Internecie (wystarczy wpisać słowo kluczowe „Wohnberechtigungsschein” i miejsce zamieszkania), który urząd jest odpowiedzialny za zaświadczenia WBS w Twoim miejscu zamieszkania. Tam uzyskasz odpowiedzi na wszystkie pytania dotyczące zaświadczenia WBS!

### Kto może otrzymać zaświadczenie o prawie do lokalu socjalnego?

Zasadniczo wszystkie osoby dorosłe mogą ubiegać się o zaświadczenie WBS. Jego otrzymanie jest zależne od spełnienia kryterium dochodowego. Kryterium dochodowe jest ustalane przez władze kraju związkowego. Kryterium to może mieć różną wysokość w różnych miastach.

Warto wiedzieć: Istnieją mieszkania dotowane ze środków publicznych, na które można otrzymać zaświadczenie WBS, nawet jeśli ma się nieco wyższe dochody. Koniecznie zasięgnij informacji od władz lokalnych, czy ta opcja jest dostępna dla Ciebie.



Zaświadczenie WBS mogą otrzymać wyłącznie te osoby, które są w stanie potwierdzić swój „stały pobyt” w Niemczech. W tym kontekście zezwolenie na pobyt musi być ważne przez przynajmniej rok. W niektórych krajach związkowych osoby posiadające zezwolenie na pobyt lub pobyt tolerowany również mogą otrzymać zaświadczenie WBS. Także w tym przypadku warto zasięgnąć porady.



### Ważne:

Jeśli pilnie potrzebujesz mieszkania, możesz otrzymać zaświadczenie WBS z dopiskiem „pilne”. Wówczas w procesie przyznawania mieszkań będziesz mieć pierwszeństwo przed innymi osobami. To może być pomocne w przypadku osób bezdomnych lub chorych, które nie mogą samodzielnie znaleźć mieszkania na rynku. Status „pilne” nadawany jest przez właściwy urząd mieszkaniowy i odnotowywany w zaświadczeniu WBS.

### „MIESZKANIA SOCJALNE”

- Dla najemców o niskich dochodach
- Warunek: stały pobyt w Niemczech
- Potwierdzenie w postaci „zaświadczenia o prawie do lokalu socjalnego” (WBS)
- Właściwy organ: urząd mieszkaniowy w miejscu zamieszkania





### DO WNIOSKU O ZAŚWIADCZENIE WBS NALEŻY DOŁĄCZYĆ NASTĘPUJĄCE DOKUMENTY...

- wypełniony **wniosek**,
- **zaświadczenie o zameldowaniu** z biura meldunkowego (kopia),
- **dokumenty tożsamości** (kopia dowodu osobistego, paszportu lub paszportu zagranicznego),
- potwierdzenie **zezwolenia na pobyt** (kopia),
- **zaświadczenie o dochodach** (potwierdzenie kształcenia lub umowa o pracę i odcinki wypłat za ostatni rok) dla wszystkich członków gospodarstwa domowego (wypełnione i podpisane przez pracodawcę) oraz **ostatnie zeznanie podatkowe** (kopia) lub **zaświadczenie o pobieraniu świadczeń socjalnych**, takich jak zasiłek ALG II czy pomoc społeczną,
- w zależności od sytuacji osobistej dalsze dowody, np. dotyczące świadczeń, takich jak zasiłek rodzicielski lub zasiłek chorobowy, akt małżeństwa (kopia), akt urodzenia dziecka/dzieci (kopia), orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności (kopia) lub zaświadczenie o przyjęciu na studia (studenci).

W razie braku niektórych dokumentów lub udzielenia niepełnych informacji wnioski zostaną zwrócone – tego należy unikać! Dlatego też zwróć się o pomoc w wypełnieniu wniosku, na przykład do punktu ogólnego doradztwa społecznego lub centrum doradztwa migracyjnego.

## Ważne informacje dotyczące wniosku

Formularz wniosku można otrzymać bezpośrednio we właściwym urzędzie lub na stronie internetowej władz miasta lub powiatu. Wniosek o zaświadczenie WBS najlepiej jest złożyć osobiście. Wówczas można bezpośrednio ustalić, które zaświadczenie WBS będzie odpowiednie dla Ciebie lub Twojego gospodarstwa domowego oraz czy brakuje jakichś dokumentów.

Urząd poprosi o zaświadczenia o dochodach za ostatni rok dla wszystkich członków gospodarstwa domowego.

- Do dochodów rocznych zalicza się wynagrodzenie netto oraz świadczenia socjalne, takie jak zasiłek dla bezrobotnych ALG II.
- Do dochodów rocznych nie zalicza się zasiłków na dzieci, zasiłku mieszkaniowego ani alimentów na dzieci.

Rozpatrzenie wniosku zwykle trwa do 4 tygodni, jednak czas ten może się wydłużyć, szczególnie w dużych miastach. Zaświadczenie WBS jest ważne przez 12 miesięcy od wystawienia. Po wprowadzeniu się do mieszkania nie musisz już przedłużać jego ważności. Jeśli w ciągu 12 miesięcy nie znajdziesz odpowiedniego mieszkania, wówczas musisz ponownie złożyć wniosek. Nowe zaświadczenie WBS będzie Ci potrzebne także w przypadku przeprowadzki do innego mieszkania socjalnego. W większości miast i gmin za wydanie zaświadczenia WBS pobierana jest opłata. Jej wysokość waha się od 5 do 30 euro.

## Wynajem mieszkania z zaświadczeniem o prawie do lokalu socjalnego

Tylko w rzadkich przypadkach właściwy urząd oferuje dotowane mieszkania socjalne bezpośrednio. Po otrzymaniu zaświadczenia WBS musisz więc samodzielnie poszukać mieszkania dla siebie. Poza wystawieniem zaświadczenia WBS niektóre urzędy udostępniają listę firm deweloperskich i spółdzielni mieszkaniowych, które wynajmują mieszkania socjalne. W Internecie ogłoszenia o takich mieszkaniach oznaczane są jako „WBS” i są dostępne wyłącznie dla osób posiadających zaświadczenie WBS. Gdy znajdziesz mieszkanie dotowane (mieszkanie socjalne), musisz przedłożyć wynajmującemu zaświadczenie WBS.

Ale jak już informowaliśmy: w przypadku otrzymywania świadczeń socjalnych wymagana jest uprzednia zgoda urzędu pracy lub urzędu pomocy społecznej.



NOTATKI DOTYCZĄCE WSPARCIA I POMOCY FINANSOWEJ ZE STRONY  
PAŃSTWA:

TUTAJ MOŻESZ ZAPISAC SVOJE NOTATKI

Najważniejsze punkty:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Miejsce na więcej tekstu lub rysunki:

Blank white rectangular area for additional text or drawings.

## 5. Dyskryminacja przy szukaniu mieszkania – co robić?

Jeśli podczas szukania lub przydzielania mieszkania spotkasz się z dyskryminacją, możesz się przed nią bronić. W Niemczech wszyscy ludzie są chronieni przed nieuzasadnioną dyskryminacją przez odpowiednie przepisy prawa. Należy do nich ogólna ustawa o równym traktowaniu (AGG).

### Czym jest dyskryminacja i co mówi prawo?

Prawo zabrania dyskryminacji ze względu na rasę lub pochodzenie etniczne, płeć, religię, niepełnosprawność, wiek lub tożsamość seksualną.

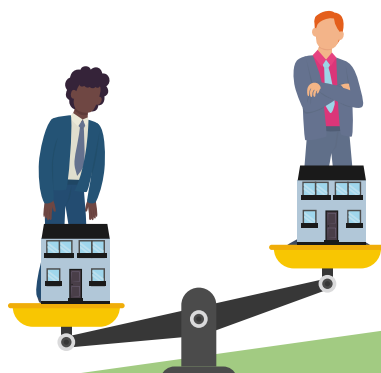
Dyskryminacja ma miejsce, gdy osoba w porównywalnej sytuacji jest traktowana mniej korzystnie niż inne osoby bez obiektywnego powodu.

Jednak nie każda odmowa wynajęcia mieszkania jest dyskryminacją. W szczególności w dużych miastach, gdzie o jedno mieszkanie ubiega się często kilkaset osób. W takim przypadku wynajmujący nie może zaprosić wszystkich zainteresowanych do obejrzenia mieszkania, ponadto tylko jedna chętna rodzina może je otrzymać. Odmowa często nie ma żadnych osobistych podstaw.

#### OGÓLNA USTAWA O RÓWNYM TRAKTOWANIU (AGG)

Informacje na temat ogólnej ustawy o równym traktowaniu (AGG) można znaleźć w Federalnej Biuro ds. Przeciwdziałania Dyskryminacji:

<http://www.antidiskriminierungsstelle.de>



## PRZYKŁAD:

Wynajmujący oferuje mieszkanie. Do jego obejrzenia zaprasza wyłącznie Niemców. Syryjska rodzina nie może umówić się na obejrzenie mieszkania, ponieważ wynajmujący „nie chce żadnych obcokrajowców” w swoim mieszkaniu.



W tym przykładzie syryjska rodzina jest dyskryminowana ze względu na pochodzenie etniczne. Tego rodzaju dyskryminacja jest zabroniona na mocy prawa. Przy wyborze najemców kolor skóry lub pochodzenie etniczne nie mogą odgrywać żadnej roli – niezależnie od statusu ich pobytu czy umiejętności językowych.

Dyskryminacja w trakcie trwania umowy najmu, taka jak podwyżki czynszu bez podania przyczyny lub groźby wypowiedzenia umowy przez wynajmującego, jest również niedozwolona.

## Wyjątki

Zakaz dyskryminacji nie ma zastosowania, jeśli wynajmujący mieszka w tym samym budynku mieszkalnym lub na tej samej posesji co Ty. W przypadku niektórych form dyskryminacji zakaz ma zastosowanie tylko wtedy, gdy wynajmujący wynajmuje więcej niż 50 mieszkań.

### Ale:



Dla dyskryminacji rasowej nie ma wyjątków. Jeśli spotkasz się z dyskryminacją ze względu na swoje pochodzenie etniczne, możesz podjąć działania, nawet gdy wynajmujący oferuje tylko jedno lub dwa mieszkania.

## Jak rozpoznać dyskryminację na rynku mieszkaniowym?

Na przykład jeśli podczas oglądania mieszkania wynajmujący powie: „żadnych obcokrajowców” lub „żadnych uchodźców”, to jest to oczywiście niedozwolona dyskryminacja. Możesz się przed tym bronić!

Czasami jednak dyskryminacja na rynku mieszkaniowym nie jest tak oczywista. Być może podejrzewasz, że wynajmujący tylko udaje, że mieszkanie zostało już wynajęte. Uważasz, że tak naprawdę nie chce Ci go wynająć, ponieważ nie jesteś z Niemiec. Nie masz jednak całkowitej pewności i nie masz odwagi złożyć skargi.

Niektórzy wynajmujący nie są zaznajomieni z ustawą o równym traktowaniu, dlatego też nie mają świadomości, że ich działania są dyskryminujące.



### Co zrobić w razie dyskryminacji?

Jeśli czujesz się dyskryminowany/-a, zasięgnij rady i informacji. Podziel się swoimi wątpliwościami z rodziną, przyjaciółmi lub znajomymi. Pomoże Ci to lepiej zrozumieć sytuację. Wraz z rodziną lub przyjaciółmi zastanów się, jakiego wsparcia potrzebujesz.

Nikt nie musi godzić się na dyskryminację! Każdy ma prawo do obrony przed dyskryminacją!

### CENTRA DORADZTWA MOGĄ UDZIELIĆ CI POMOCY!

W wielu krajach związkowych i gminach istnieją centra doradztwa, które udzielają wsparcia w przypadku dyskryminacji.

Centra doradztwa w swoim regionie można znaleźć w wyszukiwarce Federalne Biuro ds. Przeciwdziałania Dyskryminacji: [www.antidiskriminierungsstelle.de/beratungsstellen](http://www.antidiskriminierungsstelle.de/beratungsstellen).

Pomocy udzielają także inne instytucje, np. służby migracyjne, urzędnicy ds. integracji lub stowarzyszenia najemców.

## Jak się bronić?

### Zbierz dowody

Spisz protokół z podaniem świadków. W swoich notatkach odpowiedz na następujące pytania:

- Co się stało?
- Kiedy?
- Kto co powiedział?
- Kto był zaangażowany w sprawę?
- Jakie są dowody na dyskryminację?
- Czy są świadkowie?
- Jak można skontaktować się ze świadkami?

Zachowaj dowody. Na przykład rób zrzuty ekranu dyskryminujących ogłoszeń w Internecie lub zapisz e-maile i wiadomości głosowe noszące znamiona dyskryminacji.







## Umów się na rozmowę

Na początek możesz spróbować wyjaśnić sprawę w rozmowie z wynajmującym – najlepiej przy wsparciu punktu doradztwa. Możesz poskarżyć się osobiście, telefonicznie lub na piśmie. W ten sposób zwrócisz uwagę na dyskryminację i określisz swoje oczekiwania.

Większe firmy deweloperskie i spółdzielnie mieszkaniowe często mają własne działy odpowiedzialne za rozwiązywanie konfliktów. Jeśli doświadczasz dyskryminacji lub wrogości ze strony sąsiadów, niezwłocznie skontaktuj się z wynajmującym lub firmą zarządzającą nieruchomością. W ten sposób unikniesz dalszych konfliktów.



## Złóż skargę.

Jeśli chcesz wejść na drogę prawną, musisz przestrzegać określonych terminów. Masz tylko dwa miesiące na dochodzenie roszczeń na podstawie ustawy o równym traktowaniu. Złożenie skargi może umożliwić uzyskanie odszkodowania lub zadośćuczynienia. Nie jest to jednak równoznaczne z przyznaniem konkretnego mieszkania. Możesz skontaktować się z Federalnym Biurem ds. Przeciwdziałania Dyskryminacji, aby przekonać się, czy skarga ma sens. Dokona ona wstępnej oceny prawnej. W razie potrzeby Agencja skieruje Cię do odpowiednich organów.

## Pomoc

Jeśli czujesz się dyskryminowany/-a, zasięgnij rady i informacji. Możesz zwrócić się do zaufanej osoby ze swojego otoczenia lub do punktu doradztwa.

### FEDERALNE BIURO DS. PRZECIWDZIAŁANIA DYSKRYMINACJI

Federalne Biuro ds. Przeciwdziałania Dyskryminacji  
oferuje porady prawne w temacie dyskryminacji:

Federalne Biuro ds. Przeciwdziałania Dyskryminacji

E-Mail: [beratung@ads.bund.de](mailto:beratung@ads.bund.de)

Telefon: 0800 – 546 546 5

Godziny pracy infolinii: pn.– pt. w godz. 9:00–15:00.

Więcej informacji na stronie: [www.antidiskriminierungsstelle.de/beratung](http://www.antidiskriminierungsstelle.de/beratung)



### DER MIETERSCHUTZBUND (STOWARZYSZENIE OCHRONY NAJEMCÓW)

Der Mieterschutzbund e.V. udziela porad we wszystkich kwestiach związanych z wynajmem i mieszkalnictwem. Płatne członkostwo zapewnia dostęp do porad i wsparcia. Jeśli otrzymujesz zasiłek dla bezrobotnych ALG II, pomoc socjalną lub świadczenia na mocy ustawy o świadczeniach dla osób ubiegających się o azyl, właściwy urząd często pokrywa koszty członkostwa:



Internet: [www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)

E-mail: [office@mieterschutzbund.de](mailto:office@mieterschutzbund.de)

Telefon: 02361 / 406470



NOTATKI DOTYCZĄCE DYSKRYMINACJI: TUTAJ MOŻESZ ZAPISAĆ SWOJE NOTATKI

Najważniejsze punkty:

.....

.....

.....

.....

.....

.....




.....

Miejsce na więcej tekstu lub rysunki:

Blank white rectangular area for additional text or drawings.



**[www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)**

-  [twitter.com/BMWSB\\_Bund](https://twitter.com/BMWSB_Bund)
-  [social.bund.de/@BMWSB\\_Bund](https://social.bund.de/@BMWSB_Bund)
-  [youtube.com/@Bundesbauministerium](https://youtube.com/@Bundesbauministerium)