

Almanya'da Konut Arayışında

Göçmenler İçin Rehber



Federal Ministry
for Housing, Urban Development
and Building

Federal
Anti-Discrimination
Agency

Yayın Bilgileri

Yayıncı

Federal Konut, Kentsel Gelişim ve İmar Bakanlığı
www.bmwsb.bund.de

İçerik Düzenlemesi

Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e.V.

Proje Konsepti/Kapsamı

Federal Konut, Kentsel Gelişim ve İmar Bakanlığı

Federal Ayrımcılıkla Mücadele Birimi

Federal Bina, Kentsel ve Mekansal Araştırma Enstitüsü

Alman Konut, Şehircilik ve Bölge Planlaması Derneği

Yayın Tarihi

Haziran 2022

Tasarım

VorSprung Design & Kommunikation, 10587 Berlin

Yayını PDF olarak indirmek için:

www.bundesregierung.de/publikationen

Bu yayının, Federal Hükümet tarafından kamuoyu çalışmaları kapsamında yayınlanmıştır. Yayın ücretsiz olarak sunulmaktadır ve satış amacı taşımamaktadır. Seçim kampanyaları kapsamında siyasi partiler, adaylar veya yardımcıları tarafından seçim aracı olarak kullanılamaz. Buna Federal Parlamento, Eyalet Meclisleri, Belediye ve Avrupa Parlamentosu seçimleri dahildir.

Almanya'da Konut Araşında

Göçmenler İçin Rehber

Bu broşür, konut arayışında size yardımcı olması için hazırlanmıştır!

Yurtdışından gelen insanlar, önce Almanya'da yaşamak istedikleri yeri bulmalıdır. Gideceğiniz yerde mutlu olup olmayacağınız, arkadaşlar edininip iş bulup bulamayacağınız ve çocuklarınızın iyi bir eğitim alıp güvenli bir ortamda büyüüp büyüemeyeceği sizin bu kararınıza bağlı. Yerleşmek ve kalmak için kendi evinize sahip olmanız önemli.

Bu broşür, konut arayışınızda size yardımcı olacak. **Aradığınız evi hemen bulamazsanız bile sabırlı olun. Hayalinizdeki evi bulmak biraz zaman alabilir. Yüksek talep nedeniyle özellikle büyük şehirlerde konut bulmak zor.**

İlerleyen sayfalarda aradığınız eve kavuşmak için birçok faydalı ipucu bulacaksınız: Konut ararken nelere dikkat etmeniz gerektiğini öğreneceksiniz. Alman kira hukuku ve ikamet hukukunda geçerli olan önemli kurallara ilişkin daha fazla bilgi alacaksınız. Devletin konut için ne tür destekler sunduğunu öğrenecek ve konut piyasasındaki ayrımcılığa karşı kendinizi nasıl koruyabileceğiniz konusunda tavsiyeler alacaksınız. Her bölümün sonunda bir "Not Kartı" mevcuttur. Burada irtibat kişilerinin isimlerini, telefon numaralarını, adresleri veya benzeri bilgileri not alabilirsiniz.

Önemli hatırlatma:

Ne yapacağınızı bilmiyorsanız destek ve tavsiye almaktan çekinmeyin! Konut ararken bilgili olmak şansınızı artıracaktır. Umarız yakın zamanda kira sözleşmenizi imzalar ve yeni konutunuzun anahtarlarını alırsınız!

İçindekiler

1. Aramaya Başlayalım.4
2. Alman Kira Hukuku – Bilmeniz Gerekenler.15
3. Yurtdışından Göçenler – Dikkat Edilmesi Gerekenler?21
4. Devlet Desteği ve Teşvikleri.....25
5. Konut Arayışında Ayrımcılık – Ne Yapılmalı?35



1. Aramaya Başlayalım.

Almanya'daki konutların yarısından fazlası kiralık konutlardan oluşuyor. Büyük şehirlerdeki insanların çoğu kirada oturuyor. Birçok kiralık konut şahsi ev sahiplerine aittir. Bu nedenle konut ararken özel konut piyasasına göz atmakta fayda var.

Daha uygun konutlar bulmak için birçok şehirde daha geniş bir konut yelpazesine sahip konut derneklerinden de yararlanabilirsiniz. Sadece belediyeye ait değil, özel konut şirketleri de bulmanız mümkün. Konutlarını genellikle sadece üyelerine kiralayan konut kooperatifleri de mevcuttur. Bu kooperatiflere üye olabilmek ve kooperatifte oturma iznine sahip olmak için pay satın almanız gerekmektedir.



1 Kira fiyatı ve konut büyüklüğü?

Konut ne kadar büyük olmalı ve bunu karşılamanız mümkün mü?

2 Gdzie szukać?

- ✓ Özel konut piyasası
- ✓ Konut şirketleri
- ✓ Konut kooperatifleri

Bulduğunuz şehirde konut fiyatları nedir?

Bir konut aramaya başlamadan önce maliyet açısından hangi fiyat aralığının ve konut büyüklüğünün size uygun olduğuna karar vermelisiniz.



Unutmayın:

Birçok konut sağlayıcı, konut arayan hanenin kişi sayısı konut büyüklüğü için yeterli olmasına büyük önem veriyor. Örneğin, beş kişilik bir aile için en az dört oda gerekli olduğunu düşünüyor.

Birçok şehir için "kira endeksleri" mevcut: Bu endeksler size şehrinizdeki ortalama konut maliyetleri hakkında bilgi sağlar. Kira endeksini belediyenizden, il veya ilçe idarenizden, kiracı derneklerinden ücretsiz veya küçük bir ücret karşılığında alabilirsiniz. Bunlar bazen internette de ücretsiz olarak sunulmaktadır.

Bu broşürün 4. Bölümünde iş bulma merkezinden veya sosyal yardım dairesinden yardım aldığınız durumlarda kira konusunda nelere dikkat etmeniz gerektiği konusunda bilgi bulabilirsiniz.

Aradığınız konutu nasıl bulabilirsiniz?

Konut aramak söz konusu olduğunda **internet** iyi bir seçenektir. Yaşamak istediğiniz yeri bulmak için aramaya "emlak teklifleri" veya sadece "konut" yazmanız yeterlidir. Ayrıca, genellikle internet portallarında konut aramakla kalmayıp kendi arama sorgularınızı da yayımlayabilirsiniz. Konut dernekleri ve kooperatiflerin tekliflerini birçok durumda ilgili web sitelerinde de bulabilirsiniz.

Siyah panolara ve mağazalara asılan ilanlar veya bir ilan gazetesi aracılığıyla yapılacak konut başvuruları faydalı olabilir. Arkadaş ve yakın çevrenize sormanız da faydalı olabilir. Birileri yakında müsait olacak ve ev sahibinin yeni bir kiracı aradığı bir konutu duymuş olabilir. Müsait hale gelen konutların tamamı kamuya açık değildir.





Yerel gazetelere göz atmakta da fayda var. Konut ilanları genellikle haftanın yalnızca belirli günlerinde (ör. Çarşamba veya Cumartesi) yayınlanmaktadır. Bunlar genellikle yerel gazetenin web sitesinde de mevcuttur. Konut ilanlarının ne zaman yayınlanacağı hakkında daha fazla bilgi edinmek için çevrenize, danışma merkezlerine veya doğrudan gazeteye danışın. Ev sahibiyle mümkün olan en kısa sürede iletişime geçmek önemlidir: Konutlar genellikle bir veya iki gün içinde kiralanmaktadır.

BU NE ANLAMA GELİYOR?

Konut ilanlarında en sık kullanılan kısaltmalar:

BK	İşletim giderleri
HK	Isıtma masrafları
KM	Yan gidersiz kira bedeli
KT	Depozito
MM	Aylık kira
mtl.	aylık
NK	Ek giderler
Wfl.	Yaşam alanı
Whg.	Konut
WM	Yakıt dahil kira
WG	Ortak konut



Ayrıca, **doğrudan konut şirketleri veya konut dernekleri** aracılığıyla da konut başvurusunda bulunabilirsiniz. Bu tür başvurular için genellikle bizzat orada bulunmanız gerekir. Bu süreçte bir ekleme listesine eklenebilirsiniz. Yerel konut şirketlerine ve müşteri merkezlerine ait adresleri internette bulabilirsiniz.

Yaşadığınız yerde bir **konut işleri dairesi** var mı? Konut arayışınızda size yardımcı olabilirler. Örneğin, bazı konutlar yalnızca "WBS" (ikamet hakkı belgesi) adı verilen bir belgeye sahip olduğunuz durumlarda mevcuttur. Böyle bir WBS almak için yerel konut işleri dairenize başvurabilirsiniz (daha fazla bilgi için Bölüm 4'e bakınız).

Tüm bunların yanı sıra bir **emlak acentesi** de konut bulmanız konusunda size yardımcı olabilir. Buradaki konutlara uygulanan ücretler ("komisyon") ev sahibi tarafından ödenmelidir.

Konut arayışınızda vakit kaybetmeden yardım alın:



Birçok danışma merkezi, konut sağlayıcıların ve makamların adreslerini sağlayarak size yardımcı olabilir. Bazı şehirlerde, konut arayışınızda size kişisel danışmanlık sunan özel entegrasyon yardımcılarını da görev almaktadır.



Konut ararken nelere ihtiyacınız var?

Konut başvuruları sırasında sizden genellikle birkaç belge talep edilir. Bunları önceden toplayıp kopyalamanızı tavsiye ederiz. Orijinal belgeleri değil, yalnızca kopyalarını teslim ettiğinizden emin olun! Bazı durumlarda sizden taranan belgeleri e-postayla göndermeniz istenecektir. Çoğu zaman konutu alan kişi tüm evrakları ilk teslim eden kişi olur.



EV SAHİPLERİNİN TALEP ETTİĞİ BELGELER

- **Kimlik belgeleri ve ikamet durumuna ilişkin belgeler**,
ör. B. oturma izni (bkz. Bölüm 3)
- **Sosyal konutlar** için aciliyet durumunu belirten bir **ikamet hakkı belgesine** (WBS) ihtiyacınız var. Daha fazla bilgi için bkz. Bölüm 4.
- **Gelir belgesi**: Örneğin son üç aya ait maaş bordroları (maaşlı çalışanlar için geçerlidir) veya en son vergi tahakkuk belgesi. Sosyal yardım dairesinden veya iş bulma merkezinden yardım alan herkes bunu belirtmelidir.
- Kredi itibarınız a ilişkin bilgiler: **SCHUFA**, Almanya'da kayıtlı tüm borçları tahsil eder ve bunlar hakkında bilgi sağlar. Neredeyse tüm ev sahipleri sizden bu tür bilgileri paylaşmanızı talep eder. Bunlar üç aydan eski olmamalıdır. Başvuru formlarını internette bulabilirsiniz.
- Bir kira sözleşmesi imzalanmadan önce genellikle kişi hakkında bilgi sağlayan bir **"kiracı hakkında bilgi formu"** istenir. Bunun için gerekli formları internette bulabilirsiniz. Eksiksiz bir şahıs hakkında bilgi formu hazır bulundurmanız faydalı olabilir.
- Ev sahipleri sizden bazen **"kira borcundan muaf olduğunuzu doğrulayan bir belge"** isteyebilir: Bu belge, kiranızı her zaman düzgün bir şekilde ödediğinizi ve önceki kiranın kalan ödemiş herhangi bir kira borcunuzun olmadığını teyit eder.
- Eğer bir **"önceki ev sahibi belgesi"** talep ediliyorsa, önceki ev sahibinizin sizinle olan kira sözleşmesinin nasıl geçtiğine dair bilgi vermesi gerekir.

SCHUFA bilgilerini paylaşmak veya önceki ev sahibi belgesini vermek istemiyorsanız, bunu yapmak zorunda değilsiniz. Böyle bir zorunluluğunuz bulunmuyor. Ancak, bunları sağlamamamız halinde konutu bir başkası alabilir. Nihayetinde bir konut bulmak için neyi ne kadar yapacağınız siz kalmış. Ortaya çıkabilecek sonuçlar konusunda endişeniz varsa, kira sözleşmesi imzalamadan önce mutlaka tavsiye almalısınız.

Ev sahipleriyle iletişime geçme

Uygun bir konut teklifi bulduktan sonra ev sahibiyle telefon veya e-posta yoluyla iletişime geçebilirsiniz. Konutu görmek için randevu talebinde bulunun. Konut ilanında belirtilmeyen hususlarla ilgili aklınıza takılan soruları not etmenizde fayda var. Almanca konusunda kendinize güvenmiyorsanız destek almaktan çekinmeyin. Telefon görüşmeleri ve randevular sırasında size yardımcı olmaları için almanca konuşan arkadaşlarınız, akrabalarınız veya entegrasyon asistanlarından yardım alabilirsiniz.

BURADA BİLGİ VE TAVSİYE ALABİLİRSİNİZ

Alman Kiracılar Birliği
www.mieterbund.de

Kiracılar Birliği
www.mieterschutzbund.de

Tüketici Danışma Merkezleri
www.verbraucherzentralen.de

Konut turu

Konut turu esnasında da size destek olması için Almanca konuşan biriden yardım alabilirsiniz. Kararlaştırılan randevuya zamanında gelin.

Gerekli tüm belgelerin kopyalarını yanınıza alın (sayfa 9'daki listeye bakın). Konut arayan başkalarının da orada bulunabileceğini unutmayın.

Kira fiyatının, konut büyüklüğünün ve oda sayısının kira teklifiyle aynı olup olmadığını kontrol edin. Konut ne durumda? Rutubet var mı? Elektrik kabloları ve su tesisatı iyi durumda mı? Pencereler ve kapılar ne durumda? Konut ısıtılabilir mi? İnternet ve kablo bağlantıları mevcut mu? Tadilat yapılmasına gerek var mı? Not alın. Ev sahibine, fark ettiğiniz eksikliklerin giderilip giderilmeyeceğini sorun.

Ev sahibi üzerinde iyi bir izlenim bırakmak için kendinizi daha ayrıntılı bir şekilde tanıtmamız da önemlidir. Konutu gerçekten kiralamak istiyorsanız bunu ev sahibine mümkün olan en kısa sürede iletmeniz önemlidir.



Ziyaret sırasında nelere dikkat edilmeli?

- Almanca dil desteği/refakat sağlanmalı,
- Kararlaştırılan zamanda orada bulunmalı,
- Gerekli tüm belgeler hazır bulundurulmalı,
- Teklifin ayrıntıları kontrol edilmeli (kira fiyatı, büyüklüğü, oda sayısı),
- Konutun durumu kontrol edilmeli,
- Kusurların ev sahibi tarafından giderilip giderilmeyeceği açıklığa kavuşturulmalı,
- Kendinizi daha ayrıntılı olarak tanıtmalı/ilgi gösterilmelidir.



Önemli:

İş bulma merkezi veya sosyal yardım dairesinden yardım aldığımız durumlarda taşınmak ve kiralamak için bu kurumların onayını almanız gerekir. Bu onayı almadan kira sözleşmesi imzalamanıza izin verilmez. Aksi takdirde oturma masraflarınız uygun görülmez ve kirayı ödeyemeyebilirsiniz.

Ev sahibinden bir kira teklifi isteyin. Bu teklifi mümkün olduğu kadar çabuk iş bulma merkezine veya sosyal yardım dairesine iletmelisiniz. Kurumların konutun büyüklüğünü ve oda sayısını bilmesi gerekiyor. Net kira, işletme ve ısınma masrafları için tam olarak ne kadar ödemeniz gerektiğini bilmeleri gerekiyor (bkz. Bölüm 2). Birçok iş bulma merkezi veya sosyal yardım dairesi size bunun için bir form sağlar.

İŞ BULMA MERKEZLERİ VEYA SOSYAL YARDIM DAİRELERİ İÇİN KİRA TEKLİFİ

Asgari olarak aşağıdaki bilgiler dahil edilmelidir:

- m² cinsinden yaşam alanı (oda sayısı ve metrekare büyüklüğü)
- Yan gidersiz net kira tutarı (bkz. sayfa 16)
- İşletme giderleri tutarı
- Isıtma masrafları tutarı
- Toplam kira
- Depozito/kira teminatı tutarı
- Isıtma enerjisine ilişkin bilgiler (yakıt, merkezi ısıtma veya doğal gaz)
- Sıcak su üretimine ilişkin bilgiler (merkezi veya merkezi olmayan)





Kira sözleşmesi imzalandıktan sonra ...

- Konutu teslim alırken **sayaç bilgilerini** (elektrik, su, gaz) **kontrol edip** not etmelisiniz.
- Konutun, bodrum katının, posta kutusunun vb. **tüm anahtarlarını alma hakkına sahipsiniz**. Ev sahiplerinin herhangi bir anahtarı kendilerine saklamalarına ve sizin izniniz olmadan konutunuza girmelerine izin verilmez.
- Ev sahibinizden size bir "**ev sahibi belgesi**" vermesini isteyin. Bunu daha sonra nüfus dairesine teslim etmeniz gerekmektedir. Bunun için gerekli formu internette bulabilirsiniz.
- Taşınırken konutun ne durumda olduğunu gösteren bir **devir teslim tutanağı** tutulması yaygın bir uygulamadır. Taşındığınız esnada konutta herhangi bir kusur veya eksiklik varsa, bu tutanak altına alınır. Böylece daha sonra bu kusur ve eksiklikler için sorumlu tutulamazsınız. Protokol her iki tarafça imzalanmalıdır. Herhangi bir kusurun (ör. lavaboda çatlak) fark edilmediği durumlarda, konuttan çıkmadan önce ev sahibi sizden bu hasarı gidermenizi isteyebilir veya onarım için depozitoyu tutmaya karar verebilir. Konutun fotoğraflarını çekmek iyi bir fikirdir.
- Yeni adresinizi, taşındıktan sonraki iki hafta içinde sorumlu nüfus dairenize (ör. Halk Bürosu) bildirmelisiniz. Buradan bir **ikamet kaydı belgesi** alacaksınız.
- Adresinizin kayıtlı olduğu **tüm kurumları bilgilendirin** (ör. yabancılar dairesi, sağlık sigortası şirketi, vergi dairesi, banka, sigorta şirketi, telefon sağlayıcısı vb.).
- Kirayı, kira ek giderlerini ve enerji masraflarını daima zamanında ödeyin. **Bankanızda otomatik ödeme emirleri** oluşturun.
- Komşularınızla tanışın! Zili çalıp kendinizi tanıtmaktan çekinmeyin.



KONUT ARAYIŞINA YÖNELİK NOTLAR: NOTLARINIZI BURAYA YAZABİLİRSİNİZ

Önemli konular:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Yazı ve çizimleriniz için daha fazla alan:

2. Alman Kira Hukuku – Bilmeniz Gerekenler.

Konu bir ev bulmak olduğunda hızlı karar verebilmek çok önemlidir. İşe başlamadan önce kira hukukuna ilişkin en önemli kurallara aşina olduğunuzdan emin olun. Bu sayede kira sözleşmesinin ev sahibi ve sizin için hangi hak ve yükümlülükleri beraberinde getirdiğini öğrenebilirsiniz. Alman kira hukuku, Medeni Kanun (BGB) tarafından düzenlenmektedir.



Kira sözleşmesi

Almanya'da reşit olan her kişi, kira sözleşmesi yapma hakkına sahiptir. Belirsiz bir süre için yazılı olarak kira sözleşmesi yapılması yaygın bir uygulamadır. Bunun için hazır formlar mevcuttur. Sözleşmeyi hazırlayanlar genellikle ev sahipleridir.

Kira sözleşmesi, kira sözleşmesinin süresine ilişkin bilgiler içermektedir (ör. tadilatlar). Ev sahiplerinin, kiralama süresine ilişkin olarak belirli durumlarda kabul edilemeyecek kurallar da koyabildikleri görülmektedir. Bu nedenle kira sözleşmesinde yer alan hususları dikkatle inceleyin. Bu özellikle ev sahibi tarafından eklenen maddeler için geçerlidir. Emin olmadığınız durumlarda yardım almaktan çekinmeyin. Ayrıca, ev kurallarına da bir göz atın. Bunlar genellikle kira sözleşmenizin bir parçasıdır.

Bir kira sözleşmesinde yalnızca üç nedenden dolayı sınırlı bir süre belirtilebilir: birincisi, ev sahibi konutu kendisi kullanacaksa; ikincisi, konut yıkılacak ya da yeniden yapılacaksa; veya üçüncüsü, ev sahibi konutu çalışanlar için kullanacaksa. Süre sınırlamasının nedeni kira sözleşmesinde belirtilmelidir.

Kira sözleşmesine bir fesih istisnası veya fesih feragatnamesi eklemeye karar verebilirsiniz. Her iki taraf da en fazla dört yıl süreyle fesih yapmamayı taahhüt edebilir. Bu süre boyunca bir fesihten korunmuş olursunuz; ancak, kendi isteğinizle de çıkamazsınız.

Kira ve kira ek giderleri

Aşağıdaki aylık masrafları karşılamanız gerekecek:

OTURMA MASRAFLARI

KİME ÖDEME YAPACAKSINIZ?



Kira sözleşmesinde ödenecek kira bedelini kararlaştırılır. Üzerinde anlaşılan kira her ayın başında ödenmelidir!

Ek giderler için ev sahibine aylık bir avans ödemeniz gerekmektedir. Ek giderler her yıl bir kez ayrıntılı olarak faturalandırılır.



Birden fazla daireden oluşan bir konutta yaşamanız halinde ne kadar ödemeniz gerektiği ve masrafların nasıl bölüneceği kanunlarca önceden belirlenmiştir.



Dikkat:

Ortaya çıkabilecek olası ek giderler için daima hazır olun ve bunun için mutlaka bir kenara para ayırın.

Örneğin, ek gider masraflarınızı kiracı derneklerinden veya tüketici danışma merkezlerinden kontrol ettirebilirsiniz. Bölgenizdeki bir danışma merkezinin iletişim bilgilerini bulmak için örneğin tüketici danışma merkezinin web sitesini ziyaret edebilirsiniz.

Kullanım şeklinize bağlı olarak ısıtma ve su maliyetlerini etkileyebilirsiniz: Tüketim konusunda daha dikkatli olursanız işletme maliyetleriniz de düşer!

Depozito ve kooperatif payları

Bir konut kiralarken çoğu zaman bir "depozito" ödemeniz gerekir. Bu depozitoya bazı durumlarda "kira teminatı" da denilmektedir. Ev sahibinizin bu parayı bir hesapta tutması gerekiyor. Taşındığınız anda her şey yolundaysa depozito size geri ödenir. Kira borcunuz varsa veya konuta zarar verdiyseniz, ev sahibinin bu parayı alıkoyma hakkı vardır. Genel olarak depozitonun üç aylık kira bedelinden fazla olmaması gerekir. Kira döneminin ilk üç ayı için depozito bedelini kira ile birlikte taksitler halinde ödemek mümkündür.

Kooperatiflere ait konutlar için bir kooperatif payının satın alınması gerekmektedir. Bu sayede kooperatife üye olursunuz. Bazı kooperatiflerde konut bekleme listesine alınabilmek için üye olmanız şart koşulmaktadır; diğerlerinde ise konuta taşınmak için yapmanız gereken tek şey pay satın almaktır.

Depozito veya kooperatif paylarını ödemek için iş bulma merkezine veya sosyal yardım dairesine taksitle geri ödenecek bir kredi için başvuruda bulunabilirsiniz. Daha fazla bilgi için Bölüm 4'e bakınız.

Feshi ihbar süresi

Süresiz kira sözleşmeleri her iki tarafça feshedilebilir. Bunun için yasal ihbar süresinin dikkate alınması gerekir: **Taşınmak isteyen sizseniz, taşınmadan üç ay önce yazılı bildirimde bulunmanız (!) gerekmektedir.** Ev sahibi size bildirimde bulunursa, yeni bir konut bulmanız için size üç, altı veya dokuz aylık bir süre tanınır. Bu süre, konutta ne kadar süre yaşadığınıza bağlıdır.



Ev sahipleri sözleşmelerini ne zaman feshedebilir?

Ev sahibi, yalnızca fesih konusunda meşru bir menfaatin olması halinde bir fesih bildiriminde bulunabilir. Bunun için geçerli bir sebep ev sahibinin konutu kendisi veya yakınları için kullanacak olması sayılabilir. Ancak, kirayı ödememeniz veya kira sözleşmesindeki maddelerden herhangi birini ihlal etmeniz durumunda sözleşmeniz önceden bildirimde bulunmaksızın feshedilebilir.

Kiracı olarak kiraya verme ve ziyaret

Oturdukları konutlarda bir odayı "kiracı olarak kiraya vermeye" çalışan kişilerle karşılaşabilirsiniz. Bu gibi durumlarda konutu kiralayan biriyle sözleşme imzalamış olursunuz. Bu nedenle ev sahibinin bu durumdan haberdar ve kiracı olarak kiraya verme razı olduğundan mutlaka emin olun. Aksi takdirde çok kısa sürede sorunlarla karşılaşabilir ve odayı tekrar kaybedebilirsiniz.

Alt kiracı olarak sözleşmeniz herhangi bir zamanda sebep göstermeksizin feshedilebilir. Bu durum ev sahibinizle birlikte aynı yerde bulunan "özel bir konutu" kiralamanız durumunda da geçerlidir.

Ev sahibinin detaylı bilgi olmadan daha uzun bir ziyaret ile alt kiralama arasında ayırım yapması mümkün değildir. Altı ila sekiz haftadan daha uzun bir süre boyunca ziyarete gelecek olan herkesin bu konuyu ev sahibiyle mutlaka görüşmesi gerekir. Aksi halde kira sözleşmesini ihlal ettiğiniz düşünülebilir. Geçici olarak arkadaşlarınızın veya akrabalarınızın yanında kalan siz olsanız bile buna her zaman dikkat etmeniz de fayda var.

Aile birleşimi

Belki ailenizi birleştirmeyi planlıyorsunuz. Eşinizin veya çocuklarınızın Almanya'ya gelip sizinle birlikte yeni evinizde yaşamasını istiyorsunuz.

Bu durum kira hukuku açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir. Aile ayrılmaz bir bütündür ve konutun yeteri kadar büyük olması halinde ailenin konutuna taşınmasına izin verilir.

Ancak, bu konuyu ev sahibiyle önceden görüşmenizde fayda var. Haneniz büyümeye devam ettikçe ek giderler de artabilir.



DOLANDIRICILARDAN KAÇININ; BU GİBİ DURUMLARDA DERHAL YARDIM ALIN!

- Yeni konutunuz için herhangi bir ödeme yapmadan önce kira sözleşmesinin imzalanmasını beklemelisiniz. Makbuz olmadan ödeme yapmayın!
- Yemek pişirme imkanı, banyo/duş veya ısıtma imkanı olmayan bir konutu kabul etmeyin. Bu, Almanya'daki alışlagelmiş standartlara uygun değildir.
- "Devir ödemeleri" konusunda dikkatli olun! Bunlar, konuttaki eşya ve mobilyaların (ör. mutfak dolapları) devri için bir önceki kiracıya yaptığınız ödemelerdir. Bu tür ödemeleri ancak kira sözleşmesini imzaladıktan sonra yapmalısınız. Aşırı meblağlar ödemekten kaçının! Önemli: Önceki kiracının mobilyalarını devralmanız halinde ev sahibinizin bunu talep etmesi veya bir sonraki kiracının bunları istememesi durumunda, taşınmadan önce bunları kendiniz sökmeniz de gerektiğini lütfen unutmayın!
- Ev sahibinin izni olmadan yapacağınız yapısal değişiklikler (ör. zemin kaplamalarının değiştirilmesi, bir bölme duvarının kurulması veya sökülmesi) taşındığınızda size çok pahalıya mal olabilir. Bu nedenle ev sahibinden izin almayı asla ihmal etmeyin!
- Kirayı ödeyememekten endişeleniyorsanız mutlaka tavsiye alın!





KİRA HUKUKUNA YÖNELİK NOTLAR: NOTLARINIZI BURAYA YAZABİLİRSİNİZ

Önemli konular:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Yazı ve çizimleriniz için daha fazla alan:

.....

3. Yurtdışından Göçenler – Dikkat Edilmesi Gerekenler?

Konut ararken dikkat etmeniz gerekenler ikamet durumunuza bağlı olarak değişiklik gösterir. Bir sonraki bölümde en önemli kurallar ele alınmaktadır. Bunlar İkamet Kanunu veya Sendikalı Vatandaşların Genel Hareket Özgürlüğü Kanununda mevcuttur.

Birlik üyesi vatandaşları

Avrupa Birliği Vatandaşları (AB) herhangi bir amaç için Almanya'da bir konut arayabilirler. Ancak, oturma masraflarını kendi cebinizden ödemeli ve düzenli bir gelire ya da yeterli miktarda birikmiş paraya sahip olmalısınız. Alman Birliği üyesi olmayan ve işi bulunmayan vatandaşların işsizlik parası II veya sosyal yardım alma hakları yoktur. Ancak, kira yardımından faydalanabilirler. Bununla ilgili daha fazla bilgi için Bölüm 4'e bakınız.



Birlik üyesi vatandaşı olmanız halinde yarı zamanlı bir işiniz olsa bile "çalışan" olarak kabul edilirsiniz. Geliriniz tüm geçim ve barınma masraflarınızı karşılayacak kadar yüksek değilse, ek sosyal yardım alabilirsiniz. Çocuğunuzun bir Alman okuluna gitmesi halinde de destek talebinde bulunabilirsiniz.

Alman Birliği üyesi olmayan vatandaşlar, Almanya'da beş yıl yaşadıkdan sonra daimi oturma hakkı kazanır. Bu, barınma da dahil olmak üzere çoğu zaman sosyal yardımlardan yararlanma hakkına sahip oldukları anlamına gelir. Belirli durumlarda daimi oturma hakkı daha erken de ortaya çıkabilir. Ancak, birkaç istisnai durum dışında, yılda altı aydan fazla Almanya dışında bulunulması, beş yıllık sürenin yeniden başlatılmasına neden olur.

İşlemleri devam eden sığınmacılar

İltica prosedürü devam ettiği sürece kendi konutunuzu kiralayamazsınız. İltica başvurusunda bulunan kişiler bir (ilk) kabul merkezinde ağırlanır. İltica prosedürü boyunca burada yaşamak zorundasınız. Federal eyaletler, en geç prosedürlerin tamamlanmasıyla kalma hakkı kazananları ilçeler, şehirler ve belediyeler arasında "bölüştürür". Kalan süreçler buradan yönetilir.

Ancak şunu unutmayın: Bu yönetmelikler eyaletten eyalete değişiklik gösterebilir. Şehirler ve belediyeler tarafından sağlanan konaklamalar için istisnai kurallar söz konusu olabilir. Bazı şehirler, entegrasyon sürecini sizin için kolaylaştırmak amacıyla devam eden süreçte ortak konaklama yerinden ayrılmanıza izin verir.

Koruma statüsü için geçerli ikamet şartları

Aşağıdaki durumlarda bir konut arayabilirsiniz:

- İltica hakkı almış olmanız gerekir,
- Almanya'da belirli insan hakları nedenleriyle ("ikincil koruma") size mülteci koruması veya koruma verilmiş olması gerekir veya
- Sizin durumunuzda sınır dışı edilme yasağının geçerli olması gerekir.

Ancak, Almanya'nın neresinde yaşamak istediğinize dair karar verme özgürlüğüne sahip değilsiniz. Oturma izni "ikamet şartı" ile sınırlandırılmıştır. Yalnızca iltica prosedürü sırasında ilk atandığınız federal eyalette bulunan bir konuta taşınmanıza izin verilir. İkamet şartının süresi üç yılın sonunda sona erer. İstisnai durumlarda, sağlık nedeniyle başka bir yerde yaşamak zorunda kalmanız gibi nedenlerle bu şartın daha erken kaldırılmasını talep edebilirsiniz. Bir işiniz varsa ve devlet desteğinden bağımsız olarak yaşıyorsanız, ikamet şartı aranmamaktadır.

İKAMET ŞARTI

- Size atanan eyalette yaşamak zorundasınız.
- İstisna: Bir işiniz var ve devlet desteğinden bağımsız olarak yaşıyorsunuz.
- Şartın süresi: 3 yıl
- Sağlık nedenlerinden dolayı şartın erken kaldırılması mümkündür



Geçici ikamet izni ile konut arama

Bazı kişiler bir "geçici ikamet iznine" sahiptir: Bu, ülkeyi terk etmek zorunda oldukları; ancak, sınırdışı edilmelerinin ertelendiği anlamına gelir. Bu geçici ikamet izni genellikle sadece birkaç ay için geçerlidir. Sizin durumunuzda veya ülkenizin durumunda bir değişiklik olmaması halinde bu süre uzatılacaktır.

Geçici ikamet izni ile bir konut arayabilirsiniz. Uygun fiyatlı bir sosyal konut kiralamak için kullanılacak ikamet hakkı belgesi (WBS) için (daha fazla bilgi için Bölüm 4'e bakınız) geçici ikamet izninin genelde en az bir yıl geçerli olması gerekir. "Eğitim izni" ile daha kolay bir WBS elde edebilirsiniz. Daha fazla bilgi edinmek için konut işleri dairesiyle iletişime geçebilirsiniz.

Ev sahipleri neredeyse her zaman uzun vadeli kiracıları tercih ediyor. Geçici ikamet izniniz yalnızca kısa bir süre için geçerliyse, kısa süre sonra tekrar taşınacağınızdan endişe edeceklerdir. Herhangi bir sorunuz olması durumunda lütfen bir danışma merkezi veya bir avukatla iletişime geçmekten çekinmeyin.

Ukrayna'dan gelen mülteciler

Ukrayna'daki savaş nedeniyle Almanya'ya kaçan herkesin ülkeye vizesiz giriş yapmasına izin veriliyor. Mültecilere en az bir yıl geçerli ikamet hakkı tanınmaktadır. Hemen bir konut kiralayabilirler. Kendi gelirlerinin olmaması durumunda temel güvenlik yardımlarından yararlanabilirler (bkz. Bölüm 4).





İKAMET DURUMUNA YÖNELİK NOTLAR: NOTLARINIZI BURAYA
YAZABİLİRSİNİZ

Önemli konular:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Yazı ve çizimleriniz için daha fazla alan:

4. Devlet Desteği ve Teşvikleri

Temel güvenlik yardımlarından yararlanırken barınma ve ısınma giderleri (KdU)

Almanya'da yoksul olan herkes temel güvenlik yardımlarından yararlanabilir.

Üç tür yardım var:

- İşsizlik parası II ("Hartz IV"),
- Sosyal yardım veya
- Sığınmacılara Yardım Yasası (AsylbLG) uyarınca sağlanan yardımlar.



Tüm yardımlara barınma ve ısınma giderleri (KdU) dahildir. Bu, "makul" olduğu sürece kira ve ısınma giderlerinin ilgili makam tarafından karşılanacağı anlamına gelir. Bu bağlamda "makul", konutun çok pahalı olmamasıyla birlikte hane büyüklüğüne uygun olması anlamına gelmektedir. Asıl önemli olan konutun büyüklüğü değil, kira bedelinin miktarıdır.

Normal şartlarda iş bulma merkezi veya sorumlu yardım kurumu, barınma ve ısınma giderlerini standart ücretle birlikte doğrudan size gönderir. Bir kiracı olarak kirayı ev sahibinize kendiniz ödememiz beklenir. Dilerseniz iş merkezi veya sorumlu yardım kurumu iletişime geçerek kiranın doğrudan ev sahibinize gönderilmesini sağlayabilirsiniz.

Konutun maliyeti ne kadar olabilir?

Bir evde veya bir "gereksinim topluluğunda" ne kadar çok insan yaşıyorsa, konutun giderleri de o kadar yüksek olabilir. Oturma masraflarınızın miktarı, yaşadığınız yere göre değişiklik gösterir. Her şehrin ve ilçenin bu konuda kendine özgü kuralları vardır. Konut arayışına başlamadan önce ikamet ettiğiniz yerin güncel "KdU yönergelerini" okumanızı önemle tavsiye ederiz. İhtiyacınız olan tüm bilgileri yerel iş bulma merkezinizden veya yerel il ile ilçe idaresinden edinebilirsiniz.



Hangi giderler karşılanır?

İş bulma merkezi veya sorumlu yardım kurumu genellikle sadece yan gidersiz net kira, işletme ve ısınma giderlerini karşılamaktadır (bkz. Bölüm 2). Sıcak suyun sağlanma şekline bağlı olarak sıcak su giderleri için ek yardım alma hakkınız söz konusu olabilir. **Konutun elektrik giderleri karşılanmamaktadır.** Bunları, size ödenen standart aylık ücreti kullanarak kendiniz ödememiz gerekir.

Kurumlar her şeyden önce kira giderlerinin makul olup olmadığını ve oturma masraflarının (tamamen) karşılanıp karşılanmadığını kontrol eder. Ev sahibine kiranın ödeneceği konusunda güvence vermek için iş bulma merkezinin veya sorumlu yardım kurumunun onayına ihtiyacınız var.



HIZLI OLMAKTA FAYDA VAR!

Bazen ev sahibine konutu kiralamak isteyip istemediğinizi bildirmek için yalnızca birkaç gününüz vardır. Barınma ve ısınma giderlerinin karşılanacağına dair güvencelere ihtiyacınız olduğunu sorumlu görevlinize mümkün olan en kısa sürede bildirmelisiniz.

Kira depozitosu, kooperatif payı, taşınma ve ilk donatım

Kiralık konutun depozitosunu (bkz. Bölüm 2) kendiniz ödeyemiyorsanız, iş bulma merkezi veya sorumlu yardım kurumu bu masrafları bir kredi karşılığında üstlenebilir. Bu, depozitonun başlangıçta iş bulma merkezi veya yardım kurumu tarafından ödeneceği anlamına gelir. Yardım kurumu daha sonra her şey geri ödenene kadar size sağlanan standart aylık ücretinizin yüzde 10'una kadar taksitler halinde kesinti yapar.

Sorumlu yardım kurumunun uygun görmesi halinde kooperatif payları için de bir kredi sağlanabilir. Bu durumda da kredi ödemeleri için standart aylık ücretten taksitler halinde kesinti yapılır.

Kendi konutunuza ilk kez taşınyorsanız ve beyaz eşyalarınız (ör. buzdolabı veya çamaşır makinesi) veya mobilyanız yoksa, iş bulma merkezi veya sorumlu yardım kurumu size bir defaya mahsus bir yardım sağlayabilir. Konutunuzun ilk donatımı için para (ör. toplu ödeme) veya kupon alabilirsiniz. Bir taşınmanın gerekli olması halinde sorumlu yardım kurumu taşınma giderlerini de karşılayabilir.



SOSYAL YARDIMLAR VE BARINMA GİDERLERİ (KDU) İÇİN BAŞVURU YAPARKEN AŞAĞIDAKİ BELGELERE İHTİYACINIZ OLACAK:

- Sığınmacılara Yardım Yasası uyarınca ALG II, sosyal yardım veya yardımlara başvurmak için kullanılan doldurulmuş **başvuru formu**,
- **"Uygun barınma ve ısınma giderlerini belirlemek" için kullanılan doldurulmuş ek**,
- **Kimlik belgeleri** (nüfus cüzdanı, pasaport veya yabancı pasaport fotokopileri),
- **Oturma izni** belgesi (kopyası),
- Yan gidersiz aylık net kira tutarı ve aylık ek kira bedeli hakkında bilgi içeren **kira teklifine** ilişkin belgeler,
- Son üç aya ait **banka ekstreleri** (kopyası),
- Gerekirse, **kira depozitosu için yazılı kredi başvurusu** ve ev sahibinden kira depozitosu tutarını gösteren yazılı belge (kopyası),
- Gerekirse, **ilk donatım giderlerinin geri ödenmesi için yazılı bir başvuru**.

Kira yardımı

Kiralık bir konut bulduysanız, kira yardımı alma hakkınız da olabilir. Kira yardımı, devlet tarafından sağlanan bir kira desteğidir. Amaç, geliri düşük olan hanelerin kira giderlerini karşılamalarına yardımcı olmaktır. Konut veya evin sahipleri, ödenek yardımı adı verilen kira yardımı alabilir.



Kira yardımı ile ilgili ihtiyacınız olan her şeyi belediyenizin, il veya ilçe idarenizin sorumlu kira yardımı kurumundan öğrenebilirsiniz. Oradaki personel sizi kira yardımı yasası kapsamındaki haklarınız ve yükümlülükleriniz konusunda bilgilendirecek ve ayrıca bazı durumlarda başvuru sırasında size yardımcı olacaktır.

Kira yardımı kimlere yapılır ve ne kadar?

Kira yardımına hak kazanılmasında ve yardımın miktarında aşağıdaki hususlar belirleyicidir:

- Hanedeki kişi sayısı,
- Yıllık gelirinizin miktarı ve
- Soğuk işletme giderleri dahil aylık kira tutarı.

Kira yardım hakkınızın belirlenmesinde "kira seviyeleri" de önemli bir belirleyici faktördür. Konumunuz yedi kira seviyesinden birine atanmıştır. İkamet ettiğiniz yerin kira seviyesi ne kadar yüksekse, kira da o kadar yüksek olabilir. Bu konuda daha fazla bilgi için "kira yardım tablolarına" göz atabilirsiniz: bmwsb.bund.de/wohngeld.

Kira yardımı almaya gerçekten hakkınız olup olmadığı ve almaya hak kazandığınız kira yardımı miktarı yalnızca sorumlu kira yardımı kurumunuz tarafından bağlayıcı bir şekilde belirlenebilir.



Önemli:

Prensip olarak, yalnızca konaklama masraflarını karşılayan başka bir devlet yardımı almamanız halinde bir kira yardımı alma hakkına sahipsiniz. Bu, örneğin işsizlik parası II ve sosyal yardım için geçerlidir. Sığınmacılara Yardım Yasası kapsamında halihazırda yardım almanız halinde yalnızca istisnai durumlarda kira yardımı alabilirsiniz. Örneğin, İkamet Kanunu kapsamında oturma izniniz varsa kira yardımı alabilirsiniz. Bu konuda daha fazla bilgi edinmek için yerel kira yardımı kurumunuz ile iletişime geçin.

Başvurunuzu zamanında yapın

Kira yardımı genelde başvurunun yapıldığı aydan itibaren ödenir. Başvurunun değerlendirilmesi birkaç hafta sürebilir. Bu nedenle kira yardımına mümkün olan en kısa sürede başvurmak akıllıca bir karardır! Genelde bir yıl olan onay süresi dolduktan sonra kira yardımı için tekrar başvurmanız gerekir. Ödememenin kesintiye uğramaması için yeni başvurunun yaklaşık iki ay önceden yapılması tavsiye edilir.



KİRA YARDIMINA BAŞVURMAK İÇİN BU BELGELERE İHTİYACINIZ OLACAK:

- Kira yardımı başvurusu için kullanılan doldurulmuş **başvuru formu**,
- **Kimlik belgeleri** (nüfus cüzdanı, pasaport veya yabancı pasaport fotokopileri),
- **Oturma izni** belgesi (kopyası),
- **Kira sertifikası** (ev sahibi tarafından doldurulur ve konutun büyüklüğü ile yapım yılı gibi bilgileri içerir),
- **Kira sözleşmesi** (kopyası),
- Nüfus kayıt dairesinden alınan **ikamet belgesi** (kopyası),
- **Gelir belgesi** (işveren tarafından doldurulur),
- Hanede yaşayan herkese ait **gelir ispatı** (eğitim veya iş sözleşmesi ve maaş bordrosu) (kopyası).

Kira yardımına ilişkin yasal düzenlemeler görüldüğünden daha karmaşıktır. Kira yardımı almaya hakkınız olup olmadığından emin değilseniz bile başvuruda bulunmanızı tavsiye ederiz. Başvurunuzun reddedilmesi durumunda herhangi bir olumsuzluk yaşamayacaksınız.

bmwsb.bund.de/wohngeld

İkamet hakkı belgesi ile desteklenen konutlar

"Sosyal konutların" yapımı devlet tarafından özellikle desteklenmektedir. Bu konutların kiralalarının daha düşük olmasının nedeni budur. Bunlar yalnızca belirli gelir sınırları dahilinde belirli bir gelire sahip olan haneler için amaçlanmıştır. İkamet hakkı belgesi (WBS), sosyal konuta taşınmanız için gerekli şartları yerine getirdiğinizin bir kanıtıdır.

WBS'yi birçok il ve ilçedeki konut işleri dairelerinde bulabilirsiniz. Bazen sosyal yardım dairesi veya başka bir kurum sorumlu olabilir. Yaşadığınız yerdeki WBS'den hangi yardım kurumunun sorumlu olduğu öğrenmek için şehir veya ilçe idaresi ile iletişime geçebilir veya internete bakabilirsiniz (bunun için "ikamet hakkı belgesi" anahtar kelimesini ve ikamet ettiğiniz yerin adını yazabilirsiniz). Burada WBS ile ilgili tüm sorularınıza yanıt bulabilirsiniz!

Kimler bir ikamet hakkı belgesine başvurma hakkına sahiptir?

Temel olarak tüm yetişkinler WBS için başvuruda bulunabilir. Gelirinizin belirli bir sınırın altına olması durumunda bu yardımı almaya hak kazanırsınız. Gelir sınırları federal eyaletler tarafından belirlenir. Bu sınırlar şehirden şehre değişiklik gösterebilir.

Faydalı bilgi: Ortalamanın biraz üzerinde bir gelire sahip olsanız bile WBS'ye başvurabileceğiniz kamu destekli konutlar olduğunu biliyor muydunuz? Bu destekten faydalanıp faydalanamayacağınızı öğrenmek için yerel yardım kurumunuz ile iletişime geçin.

Yalnızca Almanya'da "kalıcı oturma izni" olan kişilere bir WBS verilmektedir. Bu nedenle oturma izninizin genel olarak en az bir yıl süreyle geçerli olması gerekmektedir. Bazı federal eyaletlerde, oturma izni veya geçici ikamet izni olan kişilere de bir WBS verilmektedir. Bu aşamada da tavsiye almanızı öneririz.

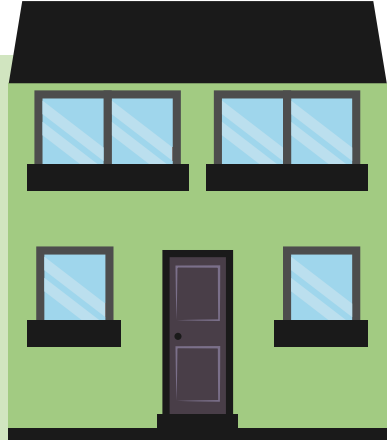


Önemli:

Acilen bir konuta ihtiyaç duyuyorsanız, "aciliyet seviyesi" olan bir WBS talebinde bulunabilirsiniz. Bu, konut tahsis ederken diğer insanlara göre size öncelik verileceği anlamına gelir. Bu, özellikle evsiz veya hasta olduğunuzda ve konut piyasasında kendi başınıza bir konut bulamadığınızda yararlı olabilir. Aciliyet düzeyi yerel konut işleri daireniz tarafından belirlenir ve WBS'nize not edilir.

"SOSYAL KONUTLAR"

- Düşük gelirli kiracılar için
- Ön koşul: Almanya'da kalıcı oturma izni
- "İkamet hakkı belgesi" (WBS) ile kanıtlanır
- Sorumlu kurum: İkamet yerinin konut işleri dairesi





WBS'YE BAŞVURMAK İÇİN AŞAĞIDAKİLERE İHTİYACINIZ VAR ...

- Doldurulmuş **başvuru formu**,
- Nüfus kayıt dairesinden alınan **ikamet belgesi** (kopyası),
- **Kimlik belgeleri** (nüfus cüzdanı, pasaport veya yabancı pasaport fotokopileri),
- **Oturma izni** belgesi (kopyası),
- Hanede yaşayan herkese ait **gelir ispatı** (eğitim veya iş sözleşmesi ve son on iki aya ait maaş bordrosu), gelir belgesi (işveren tarafından doldurulur ve imzalanır) ve **son vergi tahakkuk belgesi** (kopyası) ya da ALG II veya sosyal yardım gibi **sosyal yardımların alındığını gösteren belge**,
- Kişisel yaşam koşullarınıza bağlı olarak çocuk bakım parası veya hastalık parası, evlilik cüzdanı gibi ek gelir belgeleri (kopyası), çocuğunuzun/çocuklarınızın doğum belgesi (kopyası), ağır engelli kimlik kartı (kopyası) veya yüksekokula kayıt belgesi (öğrenciler).

Belgelerin eksik veya bilgilerin hatalı olması halinde başvuru iade edilir; bundan kaçınmanızı öneririz! Bu nedenle başvuru formunu doldururken yardım isteyin. Bunu yapmak için örneğin genel sosyal danışma merkezine veya göç danışma merkezine başvurabilirsiniz.

Başvuru ile ilgili önemli bilgiler

Başvuru formuna doğrudan sorumlu yardım kurumu ya da il veya ilçe idarenizin web sitesi üzerinden ulaşabilirsiniz. WBS'ye bizzat başvurmanızı öneririz. Bu sayede hangi WBS'nin sizin veya konutunuz için uygun olduğunu ve başka belgelere ihtiyacınız olup olmadığını bizzat öğrenebilirsiniz.

Kurum sizden hanenizde bulunan herkesin yıllık gelirini paylaşmanızı isteyecektir.

- Yıllık geliriniz, diğer şeylerin yanı sıra, net gelirinizi/net maaşınızı veya işsizlik parası II gibi aldığımız sosyal yardımları içerir.
- Yıllık gelire çocuk parası, kira veya ortak çocuklar için yapılan nafaka ödemelerinden elde edilen gelirler dahil değildir.

Başvurunuzun işleme koyulması genellikle 4 haftaya kadar sürer; ancak, bu değerlendirme süresi özellikle büyük şehirlerde daha uzundur. WBS düzenlendiği tarihten itibaren 12 ay süreyle geçerlidir. Konuta taşındıktan sonra WBS'yi uzatmanıza gerek yoktur. 12 ay içerisinde uygun bir konut bulamazsanız, tekrar başvuruda bulunmanız gerekir. Başka bir sosyal konuta taşınmanız halinde de yeni bir WBS'ye ihtiyacınız vardır. Birçok şehir ve belediye, WBS'yi düzenlemek için bir ücret ödemenizi talep etmektedir. Bu tutar 5 ila 30 Euro arasında değişiklik gösterir.

İkamet hakkı belgesiyle konut kiralamak

Sorumlu yardım kurumu size yalnızca nadir durumlarda doğrudan destekli bir sosyal konut sunacaktır. WBS'yi aldıktan sonra böyle bir kiralık konutu kendiniz bulmalısınız. Bazı yardım kuruluşları, WBS'ye ek olarak size sosyal konut kiralayan konut şirketlerinin ve konut derneklerinin bir listesini sağlayacaktır. Bu konutlar hem ilanlarda hem de internette "WBS" ile işaretlenmektedir. Bu konutlar yalnızca WBS'ye sahip kişilere kiralanmaktadır. Destekli bir kiralık konut (sosyal konut) bulmanız halinde bu WBS'yi ev sahibine sunabilirsiniz.

Unutmayın: Yardım aldığınız durumlarda iş bulma merkezi veya sosyal yardım dairesinden onay almanız gerekir.



DEVLET DESTEĞİ VE TEŐVİKLERİNE YÖNELİK NOTLAR:
NOTLARINIZI BURAYA YAZABİLİRSİNİZ

Önemli konular:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Yazı ve çizimleriniz için daha fazla alan:

Empty white box for writing and drawings.

5. Konut Arayışında Ayrımcılık – Ne Yapılmalı?

Konut ararken veya tutarken ayrımcılığa maruz kalırsanız, buna karşı kendinizi savunabilirsiniz. Almanya'da yaşayan herkes, haksız dezavantajlara ve ayrımcılığa karşı yasalarca korunmaktadır. Bu, Genel Eşit Muamele Kanununda (AGG) belirtilmiştir.

Ayrımcılık nedir ve kanun bu konuda ne diyor?

Kanun, ırk veya etnik köken, cinsiyet, din, engellilik, yaş veya cinsel kimliğe dayalı her türlü ayrımcılığı yasaklamaktadır.

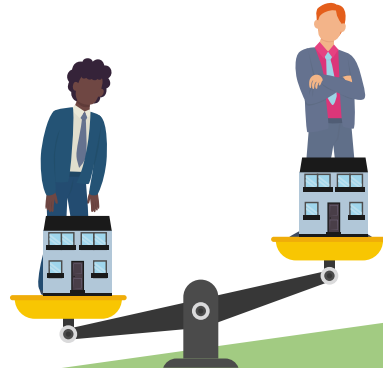
Ayrımcılık, benzer durumdaki bir kişiye, nesnel bir neden olmaksızın diğer insanlardan daha kötü davranıldığında ortaya çıkar.

Ancak, her reddedilme ayrımcılık anlamına gelmemektedir. Özellikle büyük şehirlerde yüzlerce kişinin aynı konut için başvurması olağan bir durumdur. Bu gibi durumlarda ev sahibinin herkesle görüşmesi mümkün değildir ve sonuçta konutu yalnızca bir hane alacaktır. Reddedilmenin çoğunlukla sizinle kişisel bir ilgisi yoktur.

EŞİT MUAMELE KANUNU (AGG)

Federal Ayrımcılıkla Mücadele Biriminde Genel Eşit Muamele Kanunu (AGG) ile ilgili bilgileri bulabilirsiniz:

<http://www.antidiskriminierungsstelle.de>



ÖRNEK:

Bir ev sahibi kiralık konut ilanı veriyor. Yalnızca Alman vatandaşlarını tur için davet ediyor. Suriyeli bir aile, ev sahibinin konutunda "yabancı istemediği" için bir konut turu için randevu alamıyor.

Bu örnekte Suriyeli aile etnik kökeni



nedeniyle ayrımcılığa uğramaktadır. Bu tür ayrımcılık kanunlarca yasaklanmıştır. Kiracı seçerken ten renginin veya etnik kökeninin bir önemi olmamalıdır. İkamet durumunuza veya dil becerilerinize bakılmaksızın herkese eşit hak tanınmalıdır.

Kira süresi boyunca sebepsiz kira artışları veya ev sahibinin fesih tehditleri gibi ayrımcılık yapılmasına da izin verilmez.

İstisnalar

Ev sahibinizin sizinle aynı binada veya mülkte yaşaması durumunda ayrımcılık yasağı geçerli değildir. Belirli ayrımcılık türleri bu yasak, yalnızca ev sahibinin 50'den fazla konut kiralaması durumunda geçerlidir.

Ancak:



İrk ayrımcılığı söz konusu olduğunda hiçbir istisna geçerli değildir. Etnik kökeniniz nedeniyle ayrımcılığa maruz kalmanız halinde ev sahibinin yalnızca bir veya iki konut kiralasa bile dava açma hakkına sahipsiniz.

Konut piyasasındaki ayrımcılığı nasıl tespit edebilirsiniz?

Örneğin birisi konut turu sırasında şunları söylüyorsa: "Yabancı yok!" veya "Mülteci yok!" - bu açıkça yasaklanmış bir ayrımcılık olarak kabul edilmektedir. Buna karşı kendinizi koruyabilirsiniz!

Ancak, konut piyasasında bunun çok açık olmadığı başka ayrımcılık durumları da yaşanmaktadır. Bazı durumlarda ev sahibinin konutu zaten kiralamaş gibi davrandığı hissine kapılabilirsiniz. Almanya vatandaşı olmadığınız için aslında size kiralamak istemediğini düşünebilirsiniz. Ancak, durumdan emin olmadığınız için bir şikayette bulunmak istemiyorsunuz.

Bazı ev sahipleri AGG'ye aşına olmadığı için bu tür eylemlerinin aslında ayrımcı olduğunun farkında değildir.



Ayrımcılık durumunda ne yapılmalı?

Ayrımcılığa maruz kalmanız halinde tavsiye ve destek almalısınız. Yaşadığınız durumu aileniz, arkadaşlarınız veya tanıdıklarınızla paylaşın. Böylece durumu daha iyi anlayabilirsiniz. Aileniz veya arkadaşlarınızla birlikte hangi desteğin sizin için en iyi olduğuna karar verin.

Kimse ayrımcılığı hak etmiyor!
Herkes ayrımcılığa karşı kendini savunabilir.

DANIŞMA MERKEZLERİ SİZE BU KONUDA YARDIMCI OLABİLİR!

Birçok federal eyalette ve belediyede, ayrımcılık durumunda size destek olmayı amaçlayan danışma merkezleri bulunmaktadır.

Federal Ayrımcılıkla Mücadele Biriminin danışma merkezindeki arama özelliğini kullanarak bölgenizdeki iletişim noktalarını bulabilirsiniz: www.antidiskriminierungsstelle.de/beratungsstellen.

Göç hizmetleri, entegrasyon görevlileri veya kiracı dernekleri gibi diğer danışma merkezleri de size bu konuda yardımcı olabilir.

Kendinizi nasıl koruyabilirsiniz?

Kanıt toplayın

Bir olay raporu hazırlayın ve görgü tanıklarının isimlerini paylaşın. Notlarınız şu sorulara cevap vermelidir:

- Ne oldu?
- Bu olay ne zaman yaşandı?
- Kim ne söyledi?
- Kimler orada bulunuyordu?
- Ayrımcılığa dair hangi kanıtlar var?
- Görgü tanığı var mı?
- Görgü tanıklarıyla nasıl iletişime geçilebilir?

Kanıtları saklayın. Bunu yapmak için örneğin ayrımcı çevrimiçi reklamların ekran görüntülerini alabilir veya ayrımcılığa uğradığınız e-postaları ve sesli mesajları kaydedebilirsiniz.





Bir görüşme ayarlayıp şikayetlerinizi dile getirebilirsiniz

Ev sahibiyle bir görüşme ayarlayarak konuyu açıklığa kavuşturmayı deneyebilirsiniz; bunun için bir danışma merkeziyle iletişime geçerek yardım alabilirsiniz. Şahsen, telefonla veya yazılı olarak şikayette bulunabilirsiniz. Bu şekilde ayrımcılığa dikkat çekebilir ve beklentilerinizi dile getirebilirsiniz.

Birçok büyük konut birliği ve kooperatif, bu tür çatışmaları çözmeye çalışan kendi departmanlarına sahiptir. Komşularınız tarafından ayrımcılığa veya düşmanca muameleye maruz kalmanız halinde derhal ev sahibiniz veya bina yönetiminiz ile iletişime geçin. Bu daha fazla çatışma yaşanmasını önleyebilir.



Yasal yollara başvurun.

Yasal yollara başvurmak için belirli süreleri göz önünde bulundurmanız gerekir. AGG'ye ilişkin hak talebinde bulunmak için yalnızca iki ayınız var. Dava sonucunda maddi veya manevi tazminat alabilirsiniz. Ancak, belirli bir konutu alma hakkınız olmayacaktır. Dava açmanın makul olup olmadığını açıklığa kavuşturmak için Federal Ayrımcılıkla Mücadele Birimi ile iletişime geçebilirsiniz. Burada size bir ön değerlendirme sağlanacaktır. İhtiyaç halinde daire sizi diğer danışma merkezlerine de yönlendirecektir.

Yardıma ve destek

Ayrımcılığa maruz kalmanız halinde tavsiye ve destek almalısınız. Bunun için sadece çevrenizdeki güvenilir kişilerle değil, danışma merkezleriyle de iletişime geçebilirsiniz.

FEDERAL AYRIMCILIKLA MÜCADELE BİRİMİ

Federal Ayrımcılıkla Mücadele Birimi ayrımcılık konusunda hukuki danışmanlık sunmaktadır:

Federal Ayrımcılıkla Mücadele Birimi

E-posta: beratung@ads.bund.de

Telefon: 0800 – 546 546 5

Telefon danışma hattı: Pzt - Perş, 09:00 ila 15:00.

Daha fazla bilgi için bkz.: www.antidiskriminierungsstelle.de/beratung



KİRACILAR BİRLİĞİ

Mieterschutzbund e.V., kiralama ve barınma ile ilgili tüm sorularınızı yanıtlıyor. Ücrete tabi bir üyelikle danışmanlık ve destek hizmetlerinden faydalanabilirsiniz. Sığınmacılara Yardım Yasası kapsamında İşsizlik parası II, sosyal yardım veya benzeri yardımlar alıyorsanız, sorumlu yardım kurumu çoğu zaman bu üyelik masraflarını da karşılamaktadır:

İnternet: www.mieterschutzbund.de

E-posta: office@mieterschutzbund.de

Telefon: 02361 / 406470





AYRIMCILIĞA YÖNELİK NOTLAR: NOTLARINIZI BURAYA YAZABİLİRSİNİZ

Önemli konular:

.....

.....

.....

.....

.....

.....




.....

Yazı ve çizimleriniz için daha fazla alan:

.....



www.bmwsb.bund.de

-  twitter.com/BMWSB_Bund
-  social.bund.de/@BMWSB_Bund
-  youtube.com/@Bundesbauministerium