



دليل

مستأجري المساكن من ذوي الأصول الأجنبية

Not sehen und handeln.
Caritas



WOHNUNGSBAU
GESELLSCHAFT
MAGDEBURG mbH



ottostadt
magdeburg

المهاجرين الاعزاء .. المهاجرات العزيزات ..

لاشك في أن حصولكم على عقد إيجار لأول سكن خاص مستقل بكم في ألمانيا يكون مصحوباً بالكثير من السرور والغبطة والقلق والترقب أيضاً.

هناك قواعد سلوك محددة وكذا قواعد عامة لتنظيم العيش المشترك للمستأجرين في ألمانيا والتي يجب على كل مستأجر التقيد بها. هذه القواعد تكون في غالب الأحيان غير واضحة بشكل كاف ، ولذا فإن الغرض من إصدار هذا الدليل هو إعطاء صورة أوضح وأشمل عنها. كما أنه ليس بالضرورة أن تنطبق كل التوجيهات الواردة في هذا الدليل على بعض الحالات المعيشية الذاتية لبعض المستأجرين.

للمزيد من التوضيح والشرح للنقاط والتوجيهات الغير مفهومة تجدون في الصفحة الأخيرة لهذا الدليل معلومات عن الدوائر والمراكز التي تقدم لكم الدعم والمساعدة في هذا الجانب.



1. العناية في الإحتفاظ بعقد إيجار المسكن وكشف المنقولات عند إستلام الشقة الجديدة

يعتبر عقد إيجار المسكن وكشف منقولات الشقة الجديدة وثيقة هامة جداً حيث أنها تحتوي على :
توضيح الوضع القائم للشقة (على سبيل المثال، شقة مجددة بالكامل أو بصورة جزئية، الخ..)، أمان صلاحية العقد وشروط الغاؤه الخ .. ، تنفيذ مستوى الإستهلاك القائم في عدادات الكهرباء والتدفئة والمياه الساخنة والباردة حتى لحظة إستلامكم للشقة الجديدة، وهذه مسألة مهمة لضبط حجم الإستهلاك اللاحق للكهرباء والتدفئة والمياه (في العادة تجرى الكشوفات والحسابات مرة في العام الواحد).

بعد توقيع عقد إيجار المسكن يتم تسليم كشف المنقولات لكم من قبل المؤجر لحظة إستلام الشقة والمفتاح وعليه فالحفاظ بعناية على هذه الوثائق من قبل المستأجر مهم جداً حتى يتمكن في أي لحظة من مراجعة حقوقه وواجباته في حال ظهور إشكالات في المستقبل بين المؤجر والمستأجر .



2. إلغاء العنوان السابق وتقييد عنوان المسكن الجديد

الخطوات التالية مهمة جداً وعليكم القيام بها حتى تتمكنوا من إستلام الرسائل والوثائق المرسلة لكم عبر البريد على عنوان المسكن الجديد .

في حال نسيتم القيام بإجراءات تقييد العنوان الجديد لدى الدوائر التالية سيترتب على ذلك تبعات غير مريحة ، على سبيل المثال دفع غرامات ، وكذا إستحقاقات مالية .

الخطوة الأولى : تقييد العنوان الجديد عند دوائر البلدية

ينبغي عليكم إبلاغ الدوائر ذات العلاقة خطياً بعنوان سكنكم الجديد . على سبيل المثال، المكاتب الإدارية المختصة لمراجعات المواطنين لتغيير عنوان سكنكم في بطاقات الهوية الشخصية أوفي وثائق قيد وملكية السيارة الخ. كما أنه يجب عليكم إبلاغ عنوان سكنكم الجديد لدى دائرة الشؤون الإجتماعية والإسكان المختصة، لدى دائرة الشباب والقصر ، لدى مكتب شؤون العمل المختص وكذا لدى دائرة جباية الأموال والضرائب.

يظن الكثيرون عند حصولهم على المسكن الجديد بدعم وإذن من دائرة الشؤون الإجتماعية والإسكان او مكتب شؤون العمل، بأن عنوان مسكنهم الجديد سيتم تسجيله آلياً في مختلف الدوائر المختصة وهذا تصور خاطئ، حيث إن إجراءات تقييد عنوان المسكن الجديد لدى الدوائر المذكورة أعلاه هو من صلب مهام المستأجر الجديد وعليه القيام بها بنفسه.

الخطوة الثانية : تقييد العنوان الجديد لدى المؤسسات الأخرى : البنوك .. الخ

بتوجب عليكم أيضاً إبلاغ البنك المعتمد في معاملتكم المالية بعنوان مسكنكم الجديد، وفي حال وجود فرع لهذا البنك قريباً من مسكنكم الجديد فيمكنكم تقديم طلب إلى إدارة البنك المعتمد بتحويل ملفات حساباتكم ومعاملتكم إليه.



هنا أيضاً بعض الأمثلة عن الجهات التي يتوجب عليكم إشعارها بعنوان مسكنكم الجديد : روضة الأطفال، المدارس، المؤسسة أو الجهة التي تعملون بها، المحامي، طبيب الأسرة، الجمعيات والنوادي إلخ ...

الخطوة الثالثة : تقييد العنوان الجديد لدى شركات التأمين

يرجى منكم إبلاغ كل دوائر وشركات التأمين ذات العلاقة بعنوان مسكنكم الجديد، مثل صندوق التأمين على الصحة، شركة التأمين على الحوادث، شركة التأمين على السيارة إلخ ...

الخطوة الرابعة : تقييد العنوان الجديد لدى الشركات والجهات المتعاقدة

وهذا يشمل شركات التلفون والإنترنت والمحلات التجارية إلخ... التي لكم معها عقود جارية . عليكم القيام بإبلاغها بعنوان مسكنكم الجديد.

الخطوة الخامسة : تكليف دائرة البريد بتوصيل بريدكم القديم آلياً إلى عنوانكم الجديد



بإمكانكم، وهذه مسألة اختيارية، التقدم بطلب إلى أي فرع من فروع البريد الألماني بإلحاق بريدكم المرسل إليكم على العنوان القديم آلياً إلى عنوان مسكنكم الجديد. هذا الإجراء يمتلك ميزة، وهي ضمان وصول البريد إليكم من المرسلين الذين لم يتسلموا بعد عنوان مسكنكم الجديد. هذه الخدمة ليست مجانية للأسف ويؤديها البريد الألماني للراغبين مقابل رسوم معلومة : خدمة لمدة 6 أشهر تكلفتها 15,20 يورو أو خدمة لمدة 12 شهراً تكلفتها 25,20 يورو.

3. التسجيل :



شركات التمويل بالتيار الكهربائي

يرجى منكم التسجيل لدى إحدى شركات التمويل بالتيار الكهربائي. لإتمام إجراءات التسجيل لدى شركة التمويل الكهربائي للإستهلاك المنزلي عليكم إحضار قيد مستوى الإستهلاك في العداد الكهربائي الذي سلمه لكم المؤجر مع كشف بالمنقولات بتاريخ إستلامكم المسكن الجديد.



الدائرة المركزية لجباية الرسوم

في حال امتلاككم لجهاز راديو أو تلفزيون أو جهاز كمبيوتر بالإنترنت أو تلفون محمول موصول بالإنترنت عليكم تسجيل بيان بذلك للدائرة المركزية لجباية الرسوم لدفع الرسوم الشهرية المعلومة المترتبة على امتلاككم لهذه الأجهزة للدائرة المركزية. إذا كنتم تتلقون مساعدات المعيشة والسكن والضمان الصحي من دائرة الشؤون الاجتماعية أو من مكتب شئون العمل، عليكم بتقديم طلب الإعفاء من دفع الرسوم الشهرية إلى هذه الدوائر مباشرة بعد التسجيل لدى الدائرة المركزية لجباية الرسوم. عند قبول طلب الإعفاء سيصلكم إشعار من دائرة الشؤون الاجتماعية أو من مكتب شئون العمل. استمارات تسجيل البيانات حول الأجهزة التي بحوزتكم متوفرة لدى البلدية أو في المكاتب الإدارية لمراجعات المواطنين.



التأمين على السكن والممتلكات فيه

ننصحكم بتوقيع عقد التأمين على السكن والممتلكات مع إحدى شركات التأمين حسب اختياركم وذلك لإستلام التعويضات من شركة التأمين عند حصول الحرائق أو الأضرار الناجمة عن فيضان المياه في المسكن أو الأضرار التي لحقت بالأثاث والملابس الخ.. كما ننصحكم بتوقيع عقد ضمان التعويض لدى الشركات الخاصة لدفع التعويضات على الأضرار (كالحريق، فيضان المياه الخ..) التي تسببت في إلحاقها بطرف ثالث، على سبيل المثال الأضرار بممتلكات الجيران كالأثاث الخ..



4. مشاكل في الشقة

عندما تنشأ مشاكل ، مثل العيوب أو الأضرار التي تحدث في الشقة أو في ممر العمارة المشترك ، يرجى الإتصال بكل ودية بمالك العقار والطلب منه المساعدة والعون. عنوان مالك العقار ستجده في وثائق عقد الإيجار.



5. الإنتقال مجدداً إلى شقة أخرى

تذكروا مهلة إلغاء عقد الشقة ومزودي خدمات الهاتف والكابل والإنترنت التي يتعين مراعاتها. يمكن العثور على هذه الأمداد في عقود الإيجار وعقود مزودي الهاتف والإنترنت والكابل. في حال حصولكم على مساعدات لنفقات المعيشة من مكتب العمل أو من إدارة الشؤون الاجتماعية والسكن فعليكم التحدث معهم لترتيب تسديد تكاليف الإيجار والنقل إلى الشقة الجديدة. في حال امتلاككم لإقامة (دولونج) فيجب عليكم أولاً تقديم طلب نقل سكن لإدارة الأجانب وانتظار الموافقة عليه. عرض إيجار السكن سيتم فحصه وتقديم ملابته عبر الإدارة.

6. نظام السكن

في كثير من الدول لا توجد قواعد ولوائح للسكن. لكن في ألمانيا فإن ذلك الالتزام بقواعد ونظم معينة يحضى باهتمام كبير للتعایش بينكم وبين جيرانكم. مع عقد الإيجار ستحصلوا على لائحة نظام السكن مرفقة به وفيها حددت القواعد لذلك.

تجنب الضوضاء:



- صوت التلفزيون والراديو يبقى في كل الاوقات في حدود الغرفة.
- لا ممارسات أو أعمال ذو أصوات صاخبة في المنزل (مثل الكنس بالمكنسة الكهربائية أو الدق أو الموسيقى) خلال فترة الهدوء اليومية مابين الواحدة ظهراً و الثالثة عصراً وبين العاشرة ليلاً و السابعة صباحاً.
- في يومي السبت والاحد يلزم عدم ممارسة أو إنجاز اي أعمال مصاحبة لأصوات صاخبة.
- عند الإحتفال أو إلتقاء الكثير من الزوار الى مابعد العاشرة ليلاً يجب سؤال وإعلام بقية الجيران قبل ذلك وأخذ موافقتهم على ذلك.

الالتزام بالنظام والنظافة:



- على كل المستأجرين الإلتزام بالحفاظ على نظافة ممر وبدروم وسقف العمارة ومواقف السيارات. في بعض العمارات تتولى شركة خاصة مهمة التنظيف. التكاليف المترتبة عن ذلك يتم حسابها ضمن مصاريف التشغيل وتوزع تكلفتها على المستأجرين في العمارة. إذا كان المستأجر في عمارتكم هو المسؤول عن التنظيف فإن المالك يضع جدول تنظيف للسكان ، و عليكم إستعلام الأمر من المؤجر.
- إعادة التدوير للنفايات (الرسكلة) في ألمانيا تحتل مكانة مهمة لأنها تحمي البيئة وتقلل من تكلفة أعمال التخلص من القمامة.
- يتم إفراغ القمامة كاملة في براميل القمامة المخصصة لذلك. وهنا يجب الإنتباه الى فصل القمامة!
 - البرميل الأسود لقمامة المنزل.
 - البرميل الأصفر للمواد البلاستيكية.
 - البرميل البني لبقايا المأكولات المنزلية .
 - البرميل الأزرق للورق والكرتون.
- الرجاء إغلاق غطاء القمامة دائماً لتجنب تسرب الروائح الكريهة.

ضمان السلامة:



- رجاءاً لاتضع أي شيء على درج وسلالم العمارة لضمان منفذ أمن للنجاة وأعمال الإنقاذ. مالم فأنك تعرض حياتك وحياة ساكني العمارة الآخرين في حالة الطوارئ (مثلاً عند الحريق) للخطر.
- عموماً يجب أن يبقى باب العمارة مغلقاً ، لمنع إعطاء فرصة الدخول لغير المصرح لهم بذلك.
- لتجنب مخاطر الحريق ، فإنه يمنع الشواء في البلكون وفي الفناء. كما يمنع التدخين في الأماكن المشتركة للساكنين مثل درج وسقف وبدروم العمارة وما إلى ذلك.

هوائيات الراديو والتلفزيون:



في حالة رغبتك في إستقبال قنوات بلدك التلفزيونية في منزلك عبر الأقمار الصناعية وتحتاج الى تركيب طبق الإستقبال على العمارة فأنك تحتاج الى إذن كتابي من المؤجر ، لأن تركيب طبق الأقمار الصناعية سيؤدي الى الإضرار بجدار المبنى.

الرعاية المنزلية للحيوانات:

لا يسمح برعاية الحيوانات الأليفة في المنزل إلا بإذن من المؤجر.



7. قيمة الطاقة

النوافذ والتدفئة



- يجب تهوية المنزل عدة مرات في اليوم الواحد. وعليه ينبغي فتح النوافذ كاملة وجعل جهاز التسخين أثناء التهوية على علامة حماية التجمد (النجمة)، وتجنب الإمالة الدائمة للنوافذ ، لأن ذلك قد يؤدي الى نشو العطن والتعفن.
- ينبغي تدفئة كل غرف الشقة وملحقاتها بالتساوي. حتى في الغرف التي لا تستخدم في كثير من الأحيان ، ينبغي ألا تنخفض درجة حرارة الغرفة أبداً عن 16 درجة مئوية. فقط من خلال توزيع الحرارة بالتساوي في كامل الشقة يمكن توفير الطاقة.

الماء:



- الدش يوفر الكثير من الماء مقارنة بالإستحمام في الحوض (البانيو).
- لا تترك المياه تتدفق كل الوقت عند تنظيف الأسنان أو الحلاقة.
- غسل الأطباق تحت الماء الجاري من أسباب ارتفاع التكاليف الباهضة. أترك كمية من الماء في الحوض وأغسل الصحون فيه.
- تجنب تبريد أو إذابة مواد غذائية عبر مياه جارية.

كهرباء :



- إشعل النور فقط في الغرف التي يمكث المرء فيها. وينصح باستخدام المصابيح الموفرة للطاقة.
- في حال عدم استخدام الأجهزة (على سبيل المثال التلفزيون والراديو والحاسوب ونظام الاستيريو...) يرجى إطفاءها تماماً وعدم تركها في وضع الإستعداد (ستاند باي). التطبيق الأمثل لذلك هو موزع بريزات ذو مفتاح واحد لإغلاقها أو موزع بريزات للتحكم بها عن بعد.
- يجب التعامل باقصى صور التوفير مع الطاقة لتوفير التكلفة ولحماية البيئة. هناك العديد من طرق القياس لمعرفة مقدار الطاقة التي تستهلكها. إذا كنت قد استهلكت طاقة أكثر مما كنت قد دفعته مقدماً فيجب عليك التسديد بدفع مبلغ إضافي . في حال تلقيك مساعدات من مكتب العمل أو مكتب الضمان الإجتماعي ، فإن ذلك لايعفيك شخصياً من تسديد المبالغ الإضافية والمتأخرة المترتبة عن تكاليف التشغيل.

أين سأجد مساعدة؟

جمعية الكاريئات لمشورة المهاجرين في مجدبورج

Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V.
Karl-Schmidt-Str. 5c
39104 Magdeburg
Tel. 0391/408 05 14 oder 408 05 15

جمعية العمل والرفاه

Arbeiterwohlfahrt e.V.
Thiemstr. 12
39104 Magdeburg
Tel. 0391/406 80 33

جمعية الرفاه الألمانية

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Johannes-R.-Becher-Str. 57
39128 Magdeburg
Tel. 0391/562 97 15

الجمعية العالمية للعمل الاجتماعي

Internationaler Bund für Sozialarbeit e.V.
Walther-Rathenau-Str. 30
39106 Magdeburg
Tel. 0391/739 10 89

الأثاث ومستلزمات المنزل

AQB gGmbH
Morgenstr. 10
39124 Magdeburg
Tel. 0391/72 72 60

الأثاث ومستلزمات المنزل

GISE
Karl-Schmidt-Str. 45
39104 Magdeburg
Tel. 0391/409 51 07

جمعية الكاريئات

Caritasverband für das Dekanat Magdeburg e.V.
Bruno-Beye-Ring 8/10
39130 Magdeburg
Tel. 0391/584 44 33

بورصة تأجير الشقق

WOBAU-Wohnungsbörse
Krügerbrücke 2
39104 Magdeburg
Tel. 0391/610 42 00

مراكز الاستشارات لديون الإيجارات و ديون التيار الكهربائي

Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg
Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel. 0391/540 34 08

طلبات تكاليف النقل إلى شقة أخرى ودفع إيجارات السكن

Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg
Otto-von-Guericke-Str. 12a
39104 Magdeburg
Tel. 0391/562 17 77

دائرة الإسكان والشئون الاجتماعية

Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg
Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel. 0391/540 36 72

جمعية حماية المستهلك - مجدبورج

Verbraucherzentrale Magdeburg
Breiter Weg 32
39104 Magdeburg
Tel. 0391/543 99 79

جمعية حماية المستأجرين - مجدبورج

Mieterschutzbund Magdeburg
Otto-v.-Guericke-Straße 6
39104 Magdeburg
Tel. 0391/561 91 55 oder 541 01 09
E-Mail: info@mvmd.de