

- متى تساعد دوائر الدولة المستأجرين؟**
1. إذا لم يخبرك مالك العقار بحلول 23 أبريل 2020.
 2. في جميع الحالات التي لا يقدم فيها المالك معلومات أو يقدم معلومات غير صحيحة.
 3. إذا طلب منك مالك العقار أن أيجار أكثر من اللازم (ممنوع).
 4. بعد 2020/11/23 ، إذا كان الإيجار مبالغاً فيه ولم يتم تخفيضه.

- الطلبات التي يمكنني تقديمها وأين؟**
- خدمات للمستأجرين عبر الإنترنت وفي مكان سكنك:
- تحديد و تنفيذ الإيجار المسموح به (في مكتب المقاطعة)
 - تنفيذ واجب المالك لتوفير المعلومات (في مكتب المقاطعة)
 - بعد 2020/11/23: تنفيذ الحظر المفروض على إيجارات المفرطة (في إدارة السينات للتطوير الحضري والإسكان)
 - طلب إعانة إيجار بعد إخطار المالك بالمعونة (في Investitionsbank Berlin)
- خدمات لملاك العقارات عبر الإنترنت:**
- إخطار بالتحديث (عند Investitionsbank Berlin)
 - طلب الاعتراف بحالة المعونة (عند Investitionsbank Berlin)

العناوين
جميع العناوين الهامة (سلطات الإسكان ، منظمات المستأجرين ، جمعيات الملاك ، إلخ.) يمكن العثور عليها عبر الإنترنت في
www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen
المزيد من المعلومات حول غطاء الإيجار في الموقع الرئيسي.
يتم تحديث الصفحة باستمرار:
www.mietendeckel.berlin.de



أو قم بتوقيع رمز الاستجابة السريعة باستخدام هاتفك الذي وانتقل مباشرةً إلى الموقع. هناك يمكنك التحقق بنفسك من مدى شمولك بغطاء الإيجار وكيف تتأثر بذلك.

الطلبات والنماذج الإلكترونية متاحة منذ بداية مارس في
<https://service.berlin.de/dienstleistungen>

المحاكم المختلفة تتعامل حالياً مع القانون. إذا كان هذا يؤثر على تطبيق القانون ، يمكن العثور على المعلومات الحالية في: www.mietendeckel.berlin.de

اصدار المعلومات في 15 مارس 2020

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be  Berlin

إدارة السينات
للتنمية الحضرية والإسكان
الاتصالات
Württembergische Straße 6
Berlin 10707
mietendeckel@sensw.berlin.de
stadtentwicklung.berlin.de

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be  Berlin

ماذا تعني تغطية الإيجار بالنسبة لك؟

إجابات على أهم الأسئلة

يجب على الملاك تقديم المعلومات للمستأجرين:

- حول الظروف ذات الصلة لحساب حد الإيجار الأعلى ومقدار إيجار التاريخ الرئيسي قبل تأجير الشقة ،
- حول مبلغ الإيجار في التاريخ الرئيسي بناء على طلب المستأجر و
- حول مبلغ الإيجار في التاريخ الرئيسي بناء على طلب المستأجر و بناء على طلب مكتب المقاطعة إذا تمت الموافقة على استخدام بند المعومنة.

كيف يمكن تجنب المخاطر؟

المحاكم المختلفة تتعامل حالياً مع القانون. ومع ذلك ، في الوقت الحالي ، لا يتوفر محتواها ولا قرارات ذات صلة من المحاكم ولا يمكن التنبؤ بها. الجمعيات الاستشارية للمستأجرين و الملاك (انظر: «جميع العناوين الهامة») يقدمون المشورة بشأن هذه المواضيع والسلوكيات الممكنة.

الجوانب المختلفة مهمة لحساب حد الإيجار الأعلى سبيل المثال: متى كانت الشقة جاهزة للانتقال إليها للمرة الأولى؟ هل تحتوي الشقة على حمام وتدفئة جماعية؟ هي الشقة مجهزة بشكل حديث؟ هل مساحة المعيشة في مبنى لا يزيد عن شقتين لا يسمح بتجاوز الحد الإيجار الأعلى عند إعادة التأجير عند إعادة التأجير.

لتحديد الإيجارات المفرطة من 23 نوفمبر 2020 ، يجب أيضاً مراعاة المنطقة السكنية (بسيطة أو متوسطة أو جيدة). لأغراض تصنيف الموقع السكني يمكن استخدام تصنيف الموقع السكني استناداً إلى مؤشر إيجار برلين 2019.

ما الذي يجب على الملاك أن يأخذوه في نظر الاعتبار؟

1. يمكنك تقديم طلب المعونة عند Investitionsbank Berlin على سبيل المثال إذا كان تخفيض الإيجار الذي يقتضيه القانون يعرض المادة للخطر.
2. التحديث لا يزال ممكناً. ومع ذلك لا يسمح لإجراءات التحديث المحددة في القانون ان يؤدي إلى زيادة إيجار بأكثر من 1.00 يورو لكل متر مربع. يجب الإبلاغ عن زيادة الإيجار لبنك Investitionsbank Berlin.
3. فقط منذ 2022/01/01 يمكنك زيادة الإيجار عن طريق معادلة التضخم ، ولكن بحد أقصى 1.3% ، بشرط ألا يتجاوز ذلك حد الإيجار الأعلى .

متى يجب على الملاك تقديم المعلومات؟

يجب عليك تبليغ المستأجرين و بشكل تلقائي حتى 23 أبريل 2020 عن المعلومات حول الظروف المتعلقة بحساب حد الإيجار الأعلى: متى كانت الشقة جاهزة للانتقال إليها للمرة الأولى؟ هل تحتوي الشقة على حمام وتدفئة جماعية؟ هي الشقة مجهزة بشكل حديث؟ هل مساحة المعيشة في مبنى لا يزيد عن شقتين؟

ما هو غطاء الإيجار؟

غطاء الإيجار يحد من أسعار الإيجار لمدة خمس سنوات. القانون ساري المفعول منذ 2020/02/23 هذه الشقة لا تشملهم التغطية الإيجارية:

- شقق من بناء إسكان ممول من الحكومة (إسكان اجتماعي) ،
- الشقق التي تم إصلاحها أو تحديثها بالأموال العامة وترتبط بالفعل بسعر الإيجار شقق في سكن مشترك
- شقق المؤسسات الخيرية (مثل دور الرعاية)
- بالإضافة إلى الشقق الجديدة (الجاهزة للسكن لأول مرة من عام 2014) أو الشقق التي تم إعادة بنائها من مباني غير قابلة للسكن بشكل دائم بتكلفة مقابلة للمبنى الجديد (على سبيل المثال ، خراب المباني السابقة).

ما هو الارتفاع المسموح به للإيجار؟

هل استأجرت الشقة بالفعل في 18 يونيو 2019؟ بعد 2020/02/23 ، يسمح لمالك العقار فقط الإيجار الذي تم الاتفاق عليه بينك في 2019/06/18. إيجار أعلى محظور حسب القانون.

هل استأجرت الشقة بعد 18 يونيو 2019 ، ولكن قبل 23 فبراير 2020؟ إذا لا يجوز للمالك زيادة الإيجار المتفق عليه.

هل استأجرت الشقة بعد يوم 22 فبراير 2020؟ من حيث المبدأ ، يتم تطبيق الإيجار المتفق عليه في 18 يونيو 2019 للشقة مع المالك. ومع ذلك ، قد لا يتجاوز هذا الحد الإيجار الأعلى والمحدد حسب القانون.

كيف يتم تحديد الحد الإيجار الأعلى؟

يمكن حساب حد الإيجار الأعلى باستخدام جدول الإيجار.