

informacji na ten temat i wskazują możliwe praktyki w tym względzie.

## Kiedy urząd udziela pomocy najemcom?

1. Jeżeli wynajmujący nie udzieli Państwu informacji do 23.04.2020 r.
2. We wszystkich przypadkach, w których wynajmujący nie udziela informacji lub udziela nieprawidłowych informacji.
3. Jeżeli wynajmujący żądają zbyt wysokiego (zabronionego) czynszu.
4. Od 23.11.2020 r., w przypadku gdy czynsz jest zawyżony i nie zostaje obniżony.

## Jakie wnioski i gdzie można złożyć?

### Usługi dla najemców online i na miejscu:

- Ustalanie i egzekwowanie dopuszczalnej wysokości czynszu (w urzędzie dzielnicy)
- Egzekwowanie obowiązku udzielenia informacji przez wynajmującego (w urzędzie dzielnicy)
- Od 23.11.2020 r.: Egzekwowanie zakazu nakładania zbyt wysokich czynszów (w Departamencie ds. Rozwoju Obszarów Miejskich i Mieszkalnictwa)
- Wniosek o dofinansowanie czynszu po powiadomieniu o uznaniu szczególnie trudnej sytuacji losowej przez wynajmującego (w Berlińskim Banku Inwestycyjnym)

### Usługi online dla wynajmujących

- Zawiadomienie o modernizacji (w Berlińskim Banku Inwestycyjnym)
- Wniosek o uznanie szczególnie trudnej sytuacji losowej (w Berlińskim Banku Inwestycyjnym)

## Adresy

Wszystkie ważne adresy (urzędy mieszkaniowe, organizacje najemców, stowarzyszenia wynajmujących itp.) można znaleźć online pod adresem [stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen](http://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen)

Zapraszamy również do zapoznania się z informacjami na temat ustawy „Mietendeckel” na stronie głównej. Strona jest na bieżąco aktualizowana: [mietendeckel.berlin.de](http://mietendeckel.berlin.de). Można również zeskanować kod QR smartfonem i przejść bezpośrednio do strony internetowej. Można tutaj m.in. samodzielnie sprawdzić, czy i w jaki sposób dotyczy Państwa ustawa „Mietendeckel”.



Od początku marca wnioski i formularze elektroniczne są dostępne pod adresem [service.berlin.de/dienstleistungen](http://service.berlin.de/dienstleistungen)

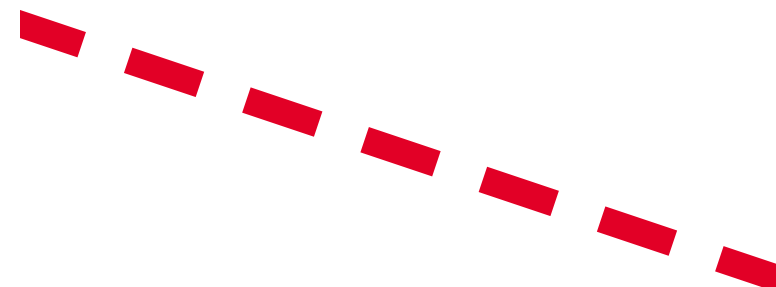
Obecnie ustawą zajmują się różne sądy. Jeżeli będzie to miało wpływ na stosowanie ustawy, aktualne informacje znajdą Państwo pod adresem: [mietendeckel.berlin.de](http://mietendeckel.berlin.de)

Stan informacji z dnia 15.03.2020

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen

**be**  Berlin

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung und Wohnen  
Kommunikation  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin  
[mietendeckel@sensw.berlin.de](mailto:mietendeckel@sensw.berlin.de)  
[stadtentwicklung.berlin.de](http://stadtentwicklung.berlin.de)



# Co oznacza dla Państwa Mietendeckel?

Odpowiedzi na najwanniejsze pytania

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen

**be**  Berlin

## Czym jest Mietendeckel?

**Mietendeckel to nazwa ustawy ograniczającej ceny najmu na pięć lat. Ustawa weszła w życie z dniem 23.02.2020 r. Następujące mieszkania nie są objęte ustawą Mietendeckel:**

- mieszkania w ramach dofinansowania publicznego budownictwa mieszkaniowego (socjalne budynki mieszkaniowe),
- mieszkania, które zostały wyremontowane lub zmodernizowane z wykorzystaniem środków publicznych i w przypadku których ceny najmu są już ustalone,
- mieszkania w akademikach,
- mieszkania zapewniane przez organizacje opieki społecznej (np. mieszkania z opieką)
- a także nowe mieszkania (gotowe do użytku od 2014 r.) lub mieszkania powstałe z pomieszczeń nie nadających się w ogóle do zamieszkania, w przypadku których koszty remontu odpowiadają kosztom nowej budowy (np. wcześniejsza ruina budowlana).

## Jak wysoki może być mój czynsz?

**Czy najmowali Państwo to mieszkanie w dniu 18.06.2019 r.?** W tym przypadku od 23.02.2020 r. wynajmujący może żądać od Państwa czynszu nie przekraczającego tego, który został uzgodniony między Wami w dniu 18.06.2019 r. Zgodnie z ustawą żądanie wyższego czynszu jest zabronione.

**Czy najmowali Państwo to mieszkanie po 18.06.2019 r., ale przed 23.02.2020 r.?** W takim przypadku wynajmujący nie może zwiększyć uzgodnionego czynszu.

**Czy mieszkanie zostało najęte dopiero po 22.02.2020 r.?** Zasadniczo obowiązuje czynsz

uzgodniony z wynajmującym w dniu 18.06.2019 r. Nie może on jednak przekroczyć prawnie ustalonej górnej granicy czynszu.

## W jaki sposób ustalana jest obowiązująca górna granica czynszu?

Górną granicę czynszu można obliczyć za pomocą tabeli czynszów. Dla obliczenia górnych granic czynszu ważne są różne aspekty, np.: Kiedy mieszkanie było gotowe do użytku po raz pierwszy? Czy mieszkanie ma łazienkę i zbiorczy system ogrzewania? Czy mieszkanie posiada nowoczesne wyposażenie? Czy przestrzeń mieszkaniowa znajduje się w budynku, który ma co najwyżej dwa mieszkania? Ustalona w ten sposób górna granica czynszu nie może zostać przekroczona podczas ponownego wynajmu.

W celu stwierdzenia zawyżonych czynszów od 23.11.2020 będzie dodatkowo uwzględniana lokalizacja mieszkania (zwykła, przeciętna, dobra). W celu sklasyfikowania lokalizacji mieszkania można posłużyć się w pierwszej kolejności berlińską tabelą stawek czynszowych 2019.

## Co muszą uwzględnić wynajmujący?

1. W Berlińskim Banku Inwestycyjnym mogą oni złożyć wniosek w sprawie szczególnie trudnej sytuacji losowej w sytuacji, gdy np. konieczne zgodnie ustawą zmniejszenie czynszu zagraża istocie sprawy.
2. Modernizacje nadal są możliwe. Nie mogą one jednak spowodować podwyższenia czynszu za działania modernizacyjne określone w ustawie o więcej niż 1,00 euro na metr kwadratowy. Wzrost czynszu należy zgłosić do Berlińskiego Banku Inwestycyjnego.

3. Dopiero od 01.01.2022 r. można podwyższyć czynsz o wyrównanie inflacyjne, maksymalnie jednak o 1,3%, o ile w ten sposób nie zostaną przekroczone górne granice czynszu.

## O czym muszą poinformować wynajmujący?

W terminie do 23.04.2020 r. wynajmujący muszą poinformować swoich najemców o istotnych okolicznościach dla obliczenia górnej granicy czynszu: Kiedy mieszkanie było gotowe do użytku po raz pierwszy? Czy mieszkanie ma łazienkę i zbiorczy system ogrzewania? Czy mieszkanie posiada nowoczesne wyposażenie? Czy przestrzeń mieszkaniowa znajduje się w budynku, który ma co najwyżej dwa mieszkania?

## Wynajmujący muszą również udzielić informacji:

- o istotnych okolicznościach dla obliczenia górnej granicy czynszu i wysokości czynszu w dniu referencyjnym, zanim mieszkanie zostanie wynajęte,
- o wysokości czynszu w dniu referencyjnym na żądanie najemcy oraz
- o wysokości czynszu w dniu referencyjnym na żądanie najemców i na żądanie urzędu okręgowego, jeżeli zatwierdzone zostało skorzystanie z przepisu o szczególnie trudnej sytuacji losowej.

## Jak można uniknąć ryzyka?

Obecnie ustawą zajmują się różne sądy. Aktualnie nie są jednak dostępne żadne decyzje sądowe ani odpowiednie ich treści, dlatego nie można tutaj na razie niczego wnioskować. Instytucje doradcze dla najemców oraz wynajmujących (patrz: „wszystkie ważne adresy”) udzielają