

Ofis kiracılara ne zaman yardımcı olur?

1. Eğer ev sahibiniz sizi 23.04.2020'ye kadar bilgilendirmezse.
2. Ev sahiplerinin yanlış bilgilendirme yaptığı her koşulda.
3. Eğer ev sahibiniz çok yüksek (yasak) bir kirayı sizden talep ederse.
4. 23.11.2020'den itibaren, eğer kiranız çok yüksekse ve düşürülmüyorsa.

Hangi başvuruları nereye yapabilirim?

Kiracılar için online ve yerinde hizmetler:

- İzin verilen kira miktarının tespiti ve yerine getirilmesi (bölge ofisinde)
- Bir ev sahibinin bilgilendirme yükümlülüğünün yerine getirilmesi (bölge ofisinde)
- 23.11.2020 tarihinden itibaren: Yüksek kira yasaklarının yerine getirilmesi (Senato kentsel gelişim ve konut dairesinde)
- Ev sahibinin talebi üzerine mahrumiyet durumunun kabulü halinde yardım talebi (Investitionsbank Berlin'de)

Ev sahipleri için online hizmetler

- Bir modernizasyonun bildirilmesi (Investitionsbank Berlin'de)
- Mahrumiyet durumunun kabul edilmesi talebi (Investitionsbank Berlin'de)

Adresler

Tüm önemli adresleri (Konut ofisleri, kiracı organizasyonları, ev sahibi dernekleri vs.) online buradan bulabilirsiniz stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen

Ayrıca kira sınırı konusundaki merkezi internet sayfasından da bilgi alın. Sayfa sürekli olarak güncellenmektedir: mietendeckel.berlin.de Veya akıllı telefonunuz ile QR kodunu taratın ve doğrudan internet sayfasına ulaşın. Orada ayrıca kira üst sınırından etkilenme durumunuzu da kendiniz kontrol edebilirsiniz.



Mart başından itibaren elektronik talep ve formlara aşağıdaki adresten ulaşılabilir service.berlin.de/dienstleistungen

Şu sıralarda farklı mahkemeler bu yasa ile ilgilenmektedir. Eğer bunlar yasanın uygulanabilirliğine etki edecek olursa güncel bilgileri burada bulabilirsiniz: mietendeckel.berlin.de

Bilgi durumu 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
stadtentwicklung.berlin.de

Kira üst sınırı yasası sizin için ne anlama geliyor?

En önemli sorulara cevaplar

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be  Berlin

Kira üst sınırı yasası nedir?

Kira üst sınırı yasası, kira ücretlerini beş yıllığına sınırlandırmaktadır. Yasa 23.02.2020'den bu yana yürürlüktedir. Aşağıdaki konutlar kira üst sınırı yasasının dışındadır:

- Kamu tarafından finanse edilen konut inşaatları daireleri (sosyal konut),
- Kamusal kaynaklar kullanılarak tadilatı yapılan veya modernize edilen ve halihazırda kira sabitlemesi olan daireler,
- Yurt daireleri,
- Yardım kuruluşlarının daireleri (örnek olarak betreutes Wohnen)
- Ayrıca yeni yapılan daireler (2014'ten itibaren ilk kez oturmaya hazır) veya ikamet edilemez durumdan yeni inşaata mukabil bir uğraş sonucunda yeniden tesis edilen daireler (örnek olarak eski inşaat harabesi).

Kiram ne kadar yüksek olabilir?

Daire 18.06.2019'da sizden önce de kiralanmış mıydı? Bu durumda ev sahibiniz 23.02.2020'den itibaren en fazla, 18.06.2019'da sizinle aranızda kararlaştırılmış olan kirayı talep edebilir. Daha yüksek bir kira, kanunen yasaktır.

Daireyi 18.06.2019'dan sonra, ancak 23.02.2020'den önce mi kiraladınız? Bu durumda ev sahibiniz, kararlaştırılan kirayı artırmaz.

Daireyi 22.02.2020'den sonra mı kiraladınız? Prensip olarak 18.06.2019'da ev sahibi ile kararlaştırılan kira geçerlidir. Ancak bu, tespit edilen kira üst sınırını geçemez.

Kira üst sınırı nasıl belirlenir?

Kira üst sınırı, kira tablosu yardımı ile hesaplanabilir. Kira üst sınırlarının hesaplanması için değişik yönler önemlidir, örn.: Daire ilk olarak ne zaman oturmaya hazır mı? Dairenin bir banyosu ve merkezi kalorifer sistemi var mı? Dairenin donanımı modern mi? Dairenin konumu ikiden fazla daire bulunmayan bir binada mı? Bu şekilde tespit edilen kira üst sınırı yeniden kiralamada aşılıamaz.

23.11.2020'den sonra aşırı yükseltilmiş kiraların tespiti için ek olarak ikamet bölgesinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir (basit, orta veya iyi). Bir ikamet bölgesine sınıflandırma için Berlin kira endeksi 2019'a göre yapılmış olan sınıflandırma öncelikli olarak kullanılabilir.

Ev sahipleri nelere dikkat etmelidir?

1. Investitionsbank Berlin'de bir mahrumiyet durumu talebinde bulunabilirsiniz, örn. eğer yasanın öngördüğü kira sınırlanması nedeniyle bir mahrumiyet durumu yaşanıyorsa.
2. Modernizasyonlar yine de mümkündür. Ancak kira bu yolla yasada belirlenmiş olan modernizasyon işlemleri için metrekare başına 1,00 Euro'dan fazla artamaz. Kira artışı Investitionsbank Berlin'e bildirilmelidir.
3. Kirayı ancak 01.01.2022'den itibaren enflasyon telafisi amacı ile kira üst sınırları aşılmamak koşuluyla ancak maksimum %1,3 oranında artırabilirsiniz.

Ev sahipleri ne zaman bilgilendirme yapmalıdır?

Kiracınıza talep olmaksızın 23.04.2020'ye kadar kira üst sınırı hesaplaması ile ilgili koşullar hakkında bilgi vermeniz gerekmektedir: Daire ilk olarak ne zaman oturmaya hazır mı? Dairenin bir banyosu ve merkezi kalorifer sistemi var mı? Dairenin donanımı modern midir? Dairenin konumu ikiden fazla daire bulunmayan bir binada mıdır?

Ev sahipleri bu konularda da bilgilendirme yapmak zorundadır:

- Kira üst sınırını belirleyen koşullar ve bir daire kiralamadan önceki başlangıç kirasının miktarı,
- kiracıların talebi üzerine başlangıç kirasının miktarı ve
- kiracıların ve eğer mahrumiyet düzenlemesinden yararlanma talebi kabul edildi ise bölge ofisinin talebi üzerine başlangıç kirasının miktarı hakkında.

Riskler nasıl önlenebilir?

Şu sıralarda farklı mahkemeler bu yasa ile ilgilenmektedir. Ancak şu anda ne içerikleri ve ne de mahkeme kararları mevcut değildir ve öngörü de yapılamamaktadır. Kiracılar için ve aynı şekilde ev sahipleri için danışma merkezleri (bakınız: "tüm önemli adresler") bu konuda ve olası davranış şekilleri hakkında bilgi vermektedir.