

Địa chỉ

Tất cả địa chỉ quan trọng (cơ quan nhà ở, hội người thuê nhà, liên đoàn chủ nhà, vv) ở trên mạng *stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressen*

Ngoài ra, nên tự đọc thêm thông tin trên mạng trung tâm về chủ đề nộp tiền thuê nhà. Trang này được liên tục cập nhật: *www.mietendeckel.berlin.de*. Hoặc dùng điện thoại di động quét QR-Code để trực tiếp lên mạng xem. Ở đó có thể tự kiểm tra, liệu có thuộc trường hợp nộp tiền thuê nhà không và như thế nào.



Mẫu đơn điện tử có trên mạng từ đầu tháng ba: *service.berlin.de/dienstleistungen*

Hiện tại các tòa án đang xem xét đạo luật này. Nếu điều này tác dụng đến việc áp dụng đạo luật, các thông tin mới sẽ đăng tại: *www.mietendeckel.berlin.de*

Phiên bản 15.03.2020

Nộp tiền thuê nhà là gì đối với bạn?

Trả lời các câu hỏi quan trọng nhất

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

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be  Berlin

Nắp tiền thuê nhà là gì?

Nắp tiền thuê nhà giới hạn tiền thuê nhà trong 5 năm. Luật này bắt đầu hiệu lực từ 23.02.2020. Căn hộ không thuộc nắp tiền thuê nhà:

- Căn hộ do quỹ công cộng tài trợ xây dựng (căn hộ xã hội),
- Căn hộ đã sửa chữa hoặc hiện đại hóa bằng quỹ công cộng và đã bị liên kết với tiền thuê nhà,
- Căn hộ trong ký túc xá,
- Căn hộ của tổ chức từ thiện (ví dụ ký túc xá với dịch vụ chăm sóc)
- và căn hộ mới xây (cho thuê lần đầu tiên từ 2014) hoặc căn hộ vĩnh viễn bỏ hoang và được tu bổ với chi phí tương đương căn hộ mới xây (ví dụ một tòa nhà đổ nát).

Tiền thuê nhà được phép cao bao nhiêu?

Đã thuê căn hộ này rồi vào ngày 18.06.2019? Nếu như thế, từ 23.02.2020 chủ nhà chỉ được phép đòi tiền thuê nhà tối đa mà đã thỏa thuận với bạn vào ngày 18.06.2019. Tiền thuê nhà cao hơn là bị luật cấm.

Thuê căn hộ sau ngày 18.06.2019, nhưng trước ngày 23.02.2020? Nếu như thế, chủ nhà không được phép tăng tiền thuê nhà đã thỏa thuận.

Thuê căn hộ sau ngày 22.02.2020? Về nguyên tắc, phải áp dụng tiền thuê nhà đã thỏa thuận với chủ nhà vào ngày 18.06.2019. Nhưng không được phép vượt giới hạn tiền thuê nhà theo luật định.

Xác định giới hạn tiền thuê nhà bằng cách nào?

Giới hạn tiền thuê nhà được xác định với bảng tiền thuê nhà. Để xác định giới hạn tiền thuê nhà phải lưu ý nhiều khía cạnh, ví dụ: Lần đầu tiên có thể vào căn hộ ở là khi

nào? Căn hộ có một phòng tắm và một hệ thống sưởi không? Căn hộ trang trí hiện đại không? Căn hộ ở trong một tòa nhà với tối đa hai căn hộ? Khi cho thuê lại, không được phép vượt giới hạn tiền thuê nhà được xác định theo cách này.

Từ 23.11.2020 để khẳng định là tiền thuê nhà quá cao, phải xét thêm địa thế xung quanh (bình thường, trung bình, tốt). Để xếp loại địa thế, tạm thời áp dụng cách phân loại nhà ở theo Chỉ Số Tiền Thuê Nhà Berlin 2019 (Berliner Mietspiegel).

Chủ nhà phải lưu ý gì?

1. Chủ nhà có thể đến Ngân Hàng Đầu Tư Berlin nộp đơn hoàn cảnh khó khăn, ví dụ nếu giảm tiền thuê nhà theo luật định, sẽ ảnh hưởng xấu vật liệu nhà.
2. Vẫn có thể hiện đại hóa nhà. Nhưng tiền thuê nhà vì các biện pháp hiện đại hóa theo luật định, không được phép tăng quá 1,00 Euro mỗi m². Phải khai báo Ngân Hàng Đầu Tư Berlin khi tăng tiền thuê nhà.
3. Chỉ từ 01.01.2022, có thể tăng tiền thuê nhà để điều chỉnh lạm phát, tuy nhiên tối đa 1,3 %, nhưng không vượt giới hạn tiền thuê nhà.

Khi nào chủ nhà phải thông báo?

Cho đến ngày 23.04.2020, chủ nhà phải tự động thông báo cho người thuê nhà về các tình trạng thiết yếu để xác định giới hạn tiền thuê nhà: Lần đầu tiên có thể vào căn hộ ở là khi nào? Căn hộ có một phòng tắm và một hệ thống sưởi không? Căn hộ trang trí hiện đại không? Căn hộ ở trong một tòa nhà với tối đa hai căn hộ?

Chủ nhà cũng phải thông báo:

- các tình trạng thiết yếu để xác định giới hạn tiền thuê nhà và tiền thuê ngày mốc (Stichtagmiete), trước khi cho thuê một căn hộ,
- giá tiền thuê ngày mốc nếu người thuê yêu cầu, và

- giá tiền thuê ngày mốc nếu người thuê yêu cầu và nếu cơ quan quận yêu cầu, khi đơn cứu xét hoàn cảnh khó khăn đã được chấp thuận.

Tránh rủi ro bằng cách nào?

Hiện tại các tòa án đang xem xét đạo luật này. Tại thời điểm này chưa có nội dung và chưa có quyết định tòa án và cũng không thể dự báo điều gì. Văn phòng tư vấn người thuê nhà và chủ nhà (xem: “tất cả địa chỉ quan trọng”) sẽ cố vấn về các chủ đề này và cách thức xử sự.

Khi nào chính quyền giúp người thuê nhà?

1. Nếu đến ngày 23.04.2020, chủ nhà không gửi thông báo.
2. Trong tất cả trường hợp mà chủ nhà không thông báo hoặc thông báo sai.
3. Khi chủ nhà đòi tiền thuê nhà (bị cấm) quá cao.
4. Từ 23.11.2020, nếu tiền thuê nhà quá cao và không giảm.

Làm đơn gì và nộp ở đâu?

Dịch vụ trên mạng và tại chỗ cho người thuê nhà:

- Xác định và cưỡng chế thi hành tiền thuê nhà hợp pháp (ở cơ quan quận)
- Cưỡng chế thi hành trách nhiệm thông báo của chủ nhà (ở cơ quan quận)
- Từ 23.11.2020: Cưỡng chế thi hành lệnh cấm tiền thuê nhà quá cao (ở Bộ Phát Triển Đô Thị và Nhà Ở)
- Đơn xin trợ cấp tiền thuê nhà sau khi chủ nhà thông báo công nhận trường hợp khó khăn (ở Ngân Hàng Đầu Tư Berlin)

Dịch vụ trên mạng cho chủ nhà

- Khai báo hiện đại hóa (ở Ngân Hàng Đầu Tư Berlin)
- Đơn xin công nhận trường hợp khó khăn (ở Ngân Hàng Đầu Tư Berlin)