

حكم سَقف القيمة الإيجارية: معلومات عن الآجال والالتزامات والإعانات mietendeckel.berlin.de

صدّق مجلس الشيوخ الثاني بالمحكمة الدستورية الألمانية استنادًا إلى القرار الصادر بتاريخ ٢٥ مارس/آذار ٢٠٢١ على أن قانون تحديد الإيجارات بقطاع الإسكان في برلين (MietenWoG Bln) لا يتفق مع القانون الأساسي وبالتالي فهو لاغٍ.

ماذا يعني ذلك بالنسبة لسكان برلين؟

يسري بصفة أساسية أن المُستأجر يُسدّد القيمة الإيجارية التعاقدية (المنصوص عليها في العقد) على الفور إلى المُؤجّر. والقيمة الإيجارية التعاقدية هي قيمة الإيجار المُتفق عليها مع المُؤجّر - أي دون اعتبار التقييدات المنصوص عليها في قانون تحديد الإيجارات بقطاع الإسكان في برلين (على سبيل المثال؛ حظر المغالاة في القِيم الإيجارية).

قد يواجه المُستأجرون، الذين تم تخفيض إيجارهم عندما دخلت المرحلة الثانية من سقف القيمة الإيجارية حيز التنفيذ بتاريخ ٢٣ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٢٠، مطالبات استرداد من المُؤجّر بأثر رجعي. قد يضطر المُستأجرون، الذين وقّعوا ما يسمى بعقود إيجار الظل، إلى سداد الفرق بين الحد الأعلى للقيمة الإيجارية المنصوص عليها بمقتضى قانون تحديد الإيجارات بقطاع الإسكان في برلين وبين القيمة الإيجارية المتفق عليها تعاقدًا.

ولتوضيح الوضع التعاقدى، يجب على المُستأجر والمُؤجّر الاتصال ببعضهما البعض في أسرع وقت ممكن. ولكن في حال الريبة، ومن أجل تجنّب النزاعات القضائية بالسداد اللاحق للفارق في المبالغ، يجب على المُستأجر عدم انتظار طلب المُؤجّر، بل يجب تحويل المبالغ المستحقة على الفور مع مراعاة القانون المدنى إذا اقتضى الأمر.

ما الإعانات المُتاحة؟

— هل تحصل على إعانات حكومية مثل إعانة البطالة II، أو إعانات تأمين المعيشة الأساسية أو إعانات طالب اللجوء، وهل تلقّيت مطالب لاحقة يجب أن يتقاضاها منك المُؤجّر؟ سوف تحصل في هذه الحالة على تعويضات عن النفقات المطلوبة مرة واحدة للإقامة والتدفئة.

أرسِل طلبًا لتولي النفقات إلى مركز العمل المختص أو هيئة الرعاية الاجتماعية أو مكتب الدولة لشؤون اللاجئين. سوف يؤخذ كامل الفرق في الاعتبار لدى حساب الإعانات الخاصة بك، كما هو الحال مع سداد المتأخرات من نفقات التشغيل.

إذا لم تكن من مُتلقّي الإعانات الحكومية، ولكن يمكنك تقديم طلب تسديد المُتأخرات إلى المُؤجّر خلال الإطار الزمني المطلوب بصفة غير مستقلة؟

فعليك في هذه الحالة تقديم طلب للحصول على إعانة تأمين السُّكنى! المستحقون هم جميع الأسر التي لا يتعدّى دخلها نسبة ٢٨٠ بالمائة من حدّ الدخل العام بجمهورية ألمانيا الاتحادية. وهذا يعني، على سبيل المثال، دخل سنوي صافي بقيمة حدية ٣٣٦٠٠ يورو لأسرة مكونة من شخص واحد. يمكن التقدم بطلب للحصول على المخصصات النقدية الإضافية لدى إدارة التنمية الحضرية والإسكان التابعة لمجلس الشيوخ ويجب سدادها في غضون اثني عشر شهرًا. يجب عليك تقديم صورة ضوئية من بطاقة الهوية أو شهادة التسجيل الخاصة بك، وعقد الإيجار الخاص بك، وإثبات دفع الإيجار للأشهر الثلاثة الأخيرة وخطاب/وطلب كتابي من المُؤجّر (إن وُجد). يمكن الحصول على مستندات الطلب وجميع المعلومات الأخرى أونلاين على الموقع mietendeckel.berlin.de.

جهات الاستعلام؟

— هل لديك استفسارات عن إعانة تأمين السُّكنى؟

إذا كان لديك أي أسئلة، يمكنك التواصل مع موظفي إدارة التنمية الحضرية والإسكان التابعة لمجلس الشيوخ عبر الهاتف من الاثنين إلى الجمعة بين الساعة ٩:٠٠ ص والساعة ١٢:٠٠ م وبين الساعة ١:٠٠ م والساعة ٤:٠٠ م على الرقم ٤٤٤-٣٩ ١٩ ٩٠ (٠٣٠) وعن طريق البريد الإلكتروني على mietendeckel@sensw.berlin.de. يمكنك أيضًا الاستعلام عن إعانة تأمين السُّكنى على الرابط sicher-wohnen@sensw.berlin.de.

— هل لديك أسئلة أخرى حول عقد الإيجار، والمستحقات الإضافية، والحماية من الفسخ، إلخ؟

يُرجى في هذه الحالة التوجّه إلى أي جهة عامة خاصة باستشارات المستأجر بالقرب منك. تقدم جميع دوائر برلين استشارات عامة للمستأجر، ويمكن لجميع المستأجرين في الدائرة المعنية الحصول عليها مجانًا. يمكنك الاطلاع على جميع العناوين على الرابط stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterberatungen.shtml.

يمكن الحصول على جميع المعلومات حول حكم سقف القيمة الإيجارية وإعانة تأمين السُّكنى على الموقع mietendeckel.berlin.de.