

ضمان السكن رغم ديون الإيجار (الكراء)؟!

يحتل الإيجار والطاقة الأولوية في التسير المنزلي! فأداء واجب الإيجار أهم من تسديد الديون (حتى ولو قام مكتب تحصيل الديون بالضغط...!)

تهدد ديون الإيجار وجودك لأن هناك خطر الإفراغ القصري للسكن ومن ثم التشرّد! لذا المطلوب منك لمصلحتك أن تؤدي مبالغ الكراء والطاقة بانتظام.

حاول لأجل ذلك أن تعد تحويلًا بنكيًا مستديمًا أو اجعل مصاريف السكن تحول مباشرة من طرف إدارة الإعانة الإجتماعية ARGE/Sozialamt لفائدة حساب صاحب السكن.

متى يتم التهديد بالتسريح النهائي (fristlose Kündigung) من السكن بسبب ديون الإيجار؟
لصاحب السكن (المؤجر) الحق في تسريحك في الحين إذا وصل تأخير تسديد "الإيجار الكلي" "Warmmiete" (يعني مبلغ الإيجار بالإضافة إلى المصاريف الإضافية) إلى شهرين متتابعين. ويصبح حق التسريح النهائي من السكن قائمًا حينما يصل تأخير تسديد "الإيجار الكلي" شهرين بعد حساب شهر إيجار كلي لم يتم تسديده من قبل.

يجب أن يكون صاحب السكن قد توصل بمبلغ الإيجار إلى حدود يوم العمل الثالث للشهر الجاري. وتعتبر فاتورات استحقاقات السنة الماضية الخاصة بالمصاريف الإضافية المطلوبة من طرف صاحب السكن غير كافية للتسريح النهائي من السكن.

هل يجب على التسريح النهائي من السكن أن يتم بشكل معين؟
يجب أن يحصل التسريح النهائي من السكن كتابةً، وأن يصل إلى كل ساكني المحل مع ذكر سبب التسريح (مثلًا "تسريح نهائي بسبب التخلف عن تسديد مبلغ الإيجار الذي يصل قدره إلى ...").

ينتهي التسريح النهائي عقد الإيجار في الحال، إلا إذا تضمن الإشعار بالتسريح أجلًا محددًا.

إذا تم الإستفادة من السكن بعد ذلك، فإنه يجب التعويض عن هذه الإستفادة بمبلغ يصل على الأقل إلى حد مبلغ الإيجار الذي جرى به العمل لحد الآن.

كيف يمكنك تجنب التسريح؟

إذا لم تكن قادرًا على تسديد مبلغ الإيجار في الموعد المحدد، فيجب عليك إخبار صاحب السكن في أقرب وقت ممكن. وضح له لماذا لا يمكنك التسديد مؤقتًا. والكثير من أصحاب السكن يتفهمون الوضع ويقومون بإعطاء فرصة للتسديد المتأخر إذا اقتنعوا بأن هناك إمكانية للتسديد مستقبلاً.

مثلاً: طلب الإعانة المالية (Wohngeld) أو محاولة اقتسام الإيجار مع طرف آخر (Untervermietung)

إذا وصل مستوى تخلفك عن التسديد "الحد الحرج" وهو تأخير تسديد الإيجار إلى شهرين متتابعين (أو تأخير التسديد شهرين بعد حساب شهر إيجار كلي لم يتم تسديده من قبل)، فإنه لن يكون لصاحب السكن الحق في تسريحك قانونياً إذا نجحت في أداء ما تخلفت عنه كلياً قبل أن يصدر صاحب السكن التسريح كتابةً ضدك.
مصادر المال تكون مثلاً: قروض من طرف رب العمل أو المساعدة المادية من طرف الأقارب

ماذا يمكنك فعله إذا تم التسريح ورفع دعوى الإفراغ القصري للسكن؟

إذا قدم صاحب السكن دعوى الإفراغ القصري ضدك لدى المحكمة، فإنك تكون مهدداً بالحكم عليك بالإفراغ القصري وبالتالي تشرّدك. لذا فإنه يجب عليك التوجه في الحين إلى الإدارة الإجتماعية في مدينتك أو الدائرة الإقليمية التي تخضع لها، (مثلاً مكتب تأمين السكن (Wohnungssicherungsstelle)).

Gefördert von:

© LAG-SB Hessen e.V.

قدم هناك طلب تحمل ديون الإيجار على شكل قرض.
الأساس القانوني لذلك تشكله المادة 34 من القانون الإجتماعي XII.

إذا كنت تأخذ الإعانة المالية الخاصة بالمثل عن العمل (هارتس أربعة) المسماة Arbeitslosengeld II Hartz IV فأخبر الموظف المسؤول بك لدى مركز التشغيل ARGE/Jobcenter بخصوص دعوى إفراغ السكن و قدم هناك طلب تحمل ديون الإيجار التي لم يتم تسديدها على شكل قرض (إذا اقتضى الحال مرة أخرى). الأساس القانوني لذلك تشكله المادة 22 ، فقرة 5 من القانون الإجتماعي II.

ستدرس الإدارة مدى قدرتك مستقبلا على تسديد الإيجار الجاري وما إذا كان سعر الإيجار مقبولا (في حال استفادتك من الأداءات الإجتماعية).

ليس من المتوقع أن يتم مستقبلا تخفيض أداءات العطل عن العمل Arbeitslosengeld II حسب المادة 22، فقرة 5 من القانون الإجتماعي II. وإذا كنت قد وقعت من جانبك على اتفاقية الدفع بالتقسيط التي تعتبر اختيارية، فإنه بإمكانك إنهاءها مستقبلا (رغم وصفها باتفاقية لا رجعة فيها) إذا أصبح مستوى باقي الأداءات الإجتماعية غير كافيا للعيش.

انتبه:

يجب عليك إخبار المحكمة (ومؤجرك) بأنك قد قمت بطلب تحمل ديون الإيجار. أكتب عند كل مراسلة رقم الملف الخاص بدعوى الإفراغ، وأجب على كل أسئلة المحكمة في الموعد المحدد!

عندما يتم تحمل ديون الإيجار مبكرا (يعني ذلك تسديد كل ما تأخر من المبالغ بالإضافة إلى التعويض عن الإستفادة من السكن) فإن التصريح النهائي يصبح لاغيا وبالتالي يبقى عقد الإيجار السابق ساري المفعول.

انتبه:

يجب أن يتم الدفع (بدلا من ذلك تصريح الإدارة بتحمل ديون الإيجار) خلال أجل لا يتعدى شهرين! وتبدأ مدة هذا الأجل باستلامك دعوى الإفراغ.

إذا لم تقبل الإدارة بتحمل ديون الإيجار، فإنه يمكنك **التعرض** ضد إشعار الرفض. في حالة النزاع يمكنك أخذ المشورة لدى المكتب الإستشاري الإجتماعي أو المكتب الإستشاري الخاص بالمدينيين أو طلب استشارة قانونية من طرف محامي متخصص في القانون الإجتماعي (بواسطة شهادة المساعدة في الإستشارة القانونية (Beratungshilfeschein).

كيف يمكنك التصرف حينما يتم الحكم بالإفراغ؟

عندما تحتاج وقتا للبحث عن سكن جديد، فإنه يجب عليك تقديم طلب أجل مناسب للإفراغ. أجل الإفراغ (عادة 3 أشهر في البداية) يمكن تمديده من طرف المحكمة إذا قدمت طلبا بذلك في أسرع وقت (أسبوعين قبل انتهاء الأجل المحدد).

إن الإفراغ القصري بواسطة المنفذ القضائي (Gerichtsvollzieher) الذي تساعده خدمات فتح باب السكن ووكالات النقل يجب تجنبه، لأن المصاريف (التي يدفعها صاحب السكن أول الأمر) عالية جدا. لذا فإنه يمكن التفاهم مع الكثير من أصحاب البيوت إذا تم الرحيل بصفة اختيارية.

إذا تحسنت حالتك (وجدت عملا جديدا على سبيل المثال)، فإن بعض المؤجرين يكونون على استعداد لإسقاط الإفراغ القصري "ومحاولة إعطائك فرصة" مرة أخرى. وحتى في هذه الحالة يمكن للإدارة تحمل مبالغ الإيجار التي تم التخلف عنها وفتح الطريق أمام عقد إيجار جديد.

Gefördert von:

© LAG-SB Hessen e.V.