



Sus derechos como inquilino/a

Información para los beneficiarios del subsidio de desempleo II o ayuda social

Qué debe tener en cuenta antes de alquilar una vivienda

Antes de firmar un contrato de alquiler,

para poder asumir

- el alquiler mensual,
- los costes de la mudanza,
- el depósito o la participación cooperativa,

la oficina responsable debe **confirmarlos por escrito** sin excepción. Para obtener esta “**garantía**”, debe presentar:

- un **contrato de alquiler sin firmar** o
- una oferta de alquiler concreta.

Costes de la mudanza

Consulte con el funcionario o la funcionaria responsable antes de planificar una mudanza. Los costes de la mudanza solamente se asumirán si esta es **necesaria**. Una mudanza se considerará necesaria, por ejemplo, cuando no pueda permanecer en su domicilio actual por razones de salud o si se separa de su cónyuge o pareja de hecho.

Existen otras razones para considerar necesaria una mudanza. Puede consultarlas en Internet haciendo clic en la siguiente página web: www.hamburg.de/infoline (Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII).

Cuáles son los costes de alquiler permitidos

Los costes de alquiler dependen de cuántas personas vivan con usted en el hogar familiar. Los costes máximos de alquiler quedan estipulados por los llamados **límites de proporcionalidad**. Para que la oficina responsable pueda asumir los gastos de su alquiler, este no debe superar dichos límites.

Puede consultar los límites de proporcionalidad actuales en el siguiente enlace web <http://t.hh.de/1016372>. En algunas circunstancias especiales y en ciertos barrios o distritos pueden añadirse suplementos a los límites de proporcionalidad. Puede obtener más información al respecto en su oficina responsable o en la página web www.hamburg.de/infoline (Fachanweisungen zu § 22 SGB II und § 35 SGB XII).

Qué debe tener en cuenta cuando visite una vivienda

Antes de decidirse por una vivienda, debería visitarla. Cuando lo haga, tenga en cuenta los siguientes aspectos, pues son importantes:

- ¿Está la vivienda en buenas condiciones (por ejemplo, las instalaciones sanitarias, ventanas, paredes)? ¿No hay insectos ni moho?
- ¿Coincide la descripción de la vivienda dada en la oferta de alquiler y las condiciones reales? Por ejemplo, si el contrato de alquiler menciona una cocina amueblada, esta debe existir.

- Si la vivienda es compartida con otros inquilinos:
 - ¿De cuánto espacio dispone?
 - ¿Tiene suficiente intimidad?
 - ¿Pueden utilizarse adecuadamente la cocina y el baño?
- ¿Coinciden los datos de la oferta de alquiler con los datos del contrato de alquiler (por ejemplo, la cuantía del alquiler, condiciones del alquiler escalonado)?

Qué más debería saber:

- ⊗ En principio no debe pagar gastos por agente inmobiliario.
- ⊗ Únicamente tras concluir el contrato deberá pagar otros gastos adicionales (por ejemplo, el depósito o fianza).

¿Qué es la oficina responsable?

La oficina responsable es aquella de la que recibe las prestaciones para el sustento; es decir, bien una oficina de desempleo Jobcenter team.arbeit.hamburg, bien el departamento técnico de prestaciones básicas y asistencia social o el centro de servicios sociales en su oficina del distrito.

¿Tiene problemas con su arrendador o arrendadora?

- ¿Sospecha que el cálculo de gastos suplementarios (Nebenkosten) es incorrecto o demasiado alto?
- ¿Le van a subir el alquiler (tras una modernización)?
- ¿Tiene la impresión de que, teniendo en cuenta el estado de su vivienda, el alquiler es demasiado alto?
- ¿Le da la impresión de que su arrendador o arrendadora se aprovecha de su posición?
- ¿Es su vivienda mucho más pequeña de lo que establece su contrato de alquiler?
- ¿Tiene la vivienda desperfectos considerables como moho o paredes húmedas?
- ¿Duda acerca de la legitimidad de algunos de los reclamos de su arrendador o arrendadora?

En caso afirmativo, le rogamos que se ponga en contacto con la oficina responsable. **Le prestamos ayuda cuando haya problemas con su arrendador.** Si se trata de deficiencias graves o de desperfectos considerables, la oficina responsable asume durante un año los costes de su membresía a la asociación de inquilinos. Obtendrá una declaración de gastos cubiertos que deberá presentar en la asociación de inquilinos. Puede seleccionar usted mismo la asociación de inquilinos que prefiera apoyar.

Las siguientes asociaciones de inquilinos pueden prestarle apoyo en Hamburgo:

Interessenverband Mieterschutz e.V.

Fuhlsbüttler Straße 108
22305 Hamburg

Teléfono: 040/690 74 73

Correo electrónico:

hamburg@iv-mieterschutz.de

Página web: www.iv-mieterschutz.de

Mieter helfen Mietern e.V.

Bartelsstraße 30
20357 Hamburg

Teléfono: 040/431 39 40

Correo electrónico:

info@mhmhamburg.de

Página web: www.mhmhamburg.de

Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. im Deutschen Mieterbund

Beim Strohhaus 20
20097 Hamburg

Teléfono: 040/8 79 79-0

Correo electrónico:

info@mieterverein hamburg.de

Página web:

www.mieterverein-hamburg.de