

إلى إدارة

شركة «هووجي» للإسكان (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mBH)

ستيفان-هايم-بلاتز 1

10365 برلين

برلين، XX.XX.2026

## رسالة عاجلة من مبادرة حي High-Deck-Siedlung –

عيوب لم تُحل منذ سنوات وحاجة ملحة لاتخاذ إجراء

السيدات والسادة أعضاء الإدارة التنفيذية لشركة HOWOGE،

نحن نكتب إليكم بصفتنا مجتمع المستأجرين للعقارات الواقعة داخل مجمع High-Deck-Siedlung في جنوب نويكولن. ونحن نمثل بذلك مستأجري حوالي 2500 وحدة سكنية. ونحظى بدعم من جمعية المستأجرين في برلين Berlin Mieterverin ، وشبكة من المستأجرين في شركات الإسكان المملوكة للدولة، وكذلك مبادرة "تأميم Deutsche Wohnen & Co".

بصفتكم مالكي ومديري مجمع High-Deck، فإنكم ملزمون بالعناية بمنزلنا ومرافقنا الخارجية وصيانتها. للأسف، أنتم لا تلتزمون بهذا الواجب.

لم تكتب هذه الرسالة بدافع التسرع، بل نتيجة سنوات من الإحباط والغضب المتراكم. يعيش الكثير منا منذ سنوات أو عقود في مجمع High-Deck. وطوال هذه المدة، نواجه عيوبًا خطيرة تم الإبلاغ عنها مرارًا وتكرارًا ولم يتم إصلاحها أو تم إصلاحها بشكل غير كافٍ، مما يكلفنا الكثير من حيث صحتنا وجودة حياتنا وسلامتنا. وفي الوقت نفسه، ترتفع إيجاراتنا الشاملة للتدفئة ومصارييف التشغيل بشكل دوري.

نوجه رسالتنا إليكم لأننا لم نعد نقبل استمرار تدهور حالة شققنا، في حين أننا ندفع إيجارًا أعلى كل عام.

فيما يلي قائمة بالمشاكل التي لاحظناها في أجزاء واسعة من المجمع السكني:

#### مشاكل في الغرف السكنية

- العفن
- أضرار المياه، مما يؤدي إلى تكوّن العفن
- نوافذ متداعية وغير محكمة الإغلاق، مما يؤدي إلى تكوّن العفن
- أجهزة تدفئة معطلة، بعضها منذ شهور وسنوات، مما يؤدي إلى تكوّن العفن
- إنتشار الفئران والجرذان والحشرات
- غرف قبو وغرف دراجات غير صالحة للاستخدام
- عدم تنظيف أنابيب الصرف، وانسدادها، مما يؤدي إلى انبعاث روائح كريهة شديدة
- إصابة بالبكتيريا في العديد من المنازل

العيوب خارج المساحات السكنية (السلام، الطوابق السفلية، غرف الدراجات، الطوابق العلوية، المساحات الخضراء، إلخ)

- مصاعد معطلة بشكل متكرر أو دائم
- أفعال أبواب المبنى والشقق تالفة
- أجهزة جرس معطلة
- أضرار ناتجة عن المياه في السلام
- تلوث ونقص في تنظيف السلام والطوابق السفلية وغرف الدراجات
- مداخل وسلام متداعية وغير صالحة للاستخدام
- تلوث شديد ونقص في التنظيف وصيانة المساحات الخضراء
- خطر بسبب الجليد والتلوج

- مصابيح معطلة في سلالم المباني وعلى السطح المرتفع
- أضرار ناجمة عن التخريب مثل الزجاج المكسور، أقفال الأبواب المعطلة، شظايا الزجاج، إلخ، والتي لم يتم إصلاحها
- ضعف التواصل مع شركة HOWGE وصعوبة الوصول إليها
- ضعف التواصل مع شركة HOWOGE عبر الهاتف والرسائل المكتوبة
- ضعف التواصل مع خدمات الطوارئ وخدمات الإصلاحات الطارئة والحرفيين وغيرهم عبر الهاتف والرسائل المكتوبة
- عدم إمكانية الوصول إلى البوابين وعدم كفاءتهم
- عدم تخصيص مواقف سيارات للإيجار
- عدم تقديم الدعم للانتقال داخل المجمع السكني إلى شقق أصغر أو أكبر
- عدم التواصل عبر البريد بشأن المعلومات المتعلقة بالصحة (مثل الإصابة بالبكتيريا الليجيونيلا التي تم الإعلان عنها فقط عبر ملصق باللغة الألمانية)

من المهم في هذه المرحلة أن نؤكد صراحةً: لا يتعلق الأمر هنا بحالات فردية. فغالبية المستأجرين متأثرون بهذه المشاكل، وتمتد العيوب المذكورة إلى جميع أنحاء المجمع السكني.

ونظرًا لأن شواغلنا نحن المستأجرين الأفراد لا تلقى آذانًا صاغية عنكم، فإننا نتوجه إليكم الآن بشكل جماعي بصفتنا مجتمع المستأجرين ونوجه إليكم المطالب التالية:

- نطالبكم بإصلاح العيوب المذكورة أعلاه والمعروفة على الفور، ونحتفظ بحقنا في اتخاذ خطوات إضافية لإنفاذ حقوقنا في حالة عدم استجابتكم.
- نطالبكم بتعيين مسؤولين محددين يمكن الوصول إليهم بشكل مستمر في الموقع لتلقي شكاوى المستأجرين.
- نطالبكم بعدم تحميل المستأجرين تكاليف أعمال الصيانة التي طال انتظارها في العقارات الكائنة في Michael-Bohnen-Ring 12 و 14 و 16، والتي تم الإعلان عنها على أنها "تحديث"، من خلال الزيادات المرتقبة في الإيجارات.
- كما نطالبكم بإجراء تجديد للمجمع السكني بأكمله دون زيادة في الإيجار الشامل للتدفئة ومصاريف التشغيل، وألا يتم تحميل تكاليفه على المستأجرين، فضلاً عن المشاركة الديمقراطية في جميع برامج التجديد والتحديث والصيانة، مثل تنظيم توفير مساكن بديلة.

- نطالبكم بالتنفيذ الاستباقي لعودكم المتعلقة بالقدرة على تحمل التكاليف، والتي تُلزمكم بعدم السماح للمستأجرين بدفع أكثر من 27% من دخل أسرهم مقابل الإيجار الصافي غير الشامل للتكاليف.

- نطالبكم بالاستجابة في المستقبل بشكل سريع وموثوق لإخطارات العيوب والشكاوى الأخرى المقدمة من المستأجرين.

- نطالبكم بالرد كتابيًا على رسالتنا في غضون الأسبوعين المقبلين.

- نطالبكم بدعوتنا إلى لقاء تحت إشراف جمعية مستأجري برلين (Berliner Mieterverein e.V.) خلال الأسابيع الستة المقبلة، لشرح مطالبنا وإيجاد حلول معها.

ونذكركم بشدة بأنكم، بصفتم شركة إسكان مملوكة للدولة تعمل بتكليف من مجلس الشيوخ، ملزمون باحترام وحماية الحقوق الأساسية وفقاً للدستور.

المادة 2 الفقرة 2 من الدستور الألماني: "لكل فرد الحق في الحياة والسلامة الجسدية."

المادة 14 الفقرة 2 من الدستور الألماني: "الملكية تفرض التزامات. ويجب أن يخدم استخدامها في الوقت نفسه مصلحة العامة."

ونتوقع منكم الوفاء بواجباتكم وتقديم رد من جانبكم في غضون المهل المحددة.

مبادرة حي High-Deck-Siedlung

المرفق: قائمة التوقعات

المرفق: توثيق مصور للعيوب



