



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations



Отдавате ли под наем жилищна площ?



В такъв случай правилата на **Закона за добрите наемодатели** се отнасят за Вашия наемодател.

Повечето наематели са доволни от своя наемодател. Понякога обаче нещата не вървят добре. Законът за добрите наемодатели предлага защита на наемателите и предоставя яснота на наемодателите: какво е позволено и какво не? Съществуват допълнителни правила за защита на работниците мигранти от злоупотреби. Ако наемателят и наемодателят не могат да се споразумеят помежду си, тогава наемателят може да подаде сигнал за това в общината. След това, ако е необходимо, общината може да наложи например глоба на наемодателя.

Какво означава законът за мен като наемател или търсец жилище?

Законът за добрите наемодатели влиза в сила на 1 юли 2023 г. Законът съдържа правила относно финансови въпроси, максималните наеми, писмената информация, която следва да получавате от Вашия наемодател, и правилата за поведение на наемодателя.

Финансови въпроси

Законът постановява, че наемодателят може да изисква **депозит** в размер на максимално 2 месечни наема без консумативи. Това се отнася за договорите за наем, сключени на или след 1 юли 2023 г. Освен това законът гласи, че ако наемодателят работи с брокер на недвижими имоти, той сам трябва да заплати **разходите за посредничеството**. Ето защо брокерът на недвижими имоти не може да начислява тези разходи на Вас. Ако наемодателят Ви начислява **разходи за обслужване**, законът също така гласи, че наемодателят трябва да Ви представи годишен отчет за тези разходи. Разходите за обслужване са разходи, които се прибавят към основния наем без консумативите и са свързани с отдаването на жилището под наем. Тези разходи за обслужване трябва да покриват единствено разходите: например разходите за почистване, разходите за осветление на входа или за поддръжка на градината.

Максимален наем

Ако отдавате под наем самостоятелно жилище **със 186 точки или по-малко** и договорът за наем е подписан на или след 1 юли 2024 г., важи **максималният наем** съгласно Системата за оценка на жилищата със самостоятелни жилищни помещения (WWS). За несамостоятелни жилищни помещения (стаи) винаги се прилага максималният наем съгласно Системата за оценка на жилищата с несамостоятелни жилищни помещения (WWSO).

Можете сами да изчислите броя на точките за дадено жилище с помощта на „Huurprijkscheck“ (Проверка на наемите) на Комисията по наемите. Тази уебстраница е достъпна на нидерландски и английски език.

Ако сте сключили договор преди 1 юли 2024 г., можете да проверите на www.ismijnhuurteuur.nl дали и за Вашия договор важи максималният наем.

Важна информация в писмена форма

Договорите за наем, сключени след 1 юли 2023 г., трябва да бъдат в писмена форма. Не се допуска само устно споразумение. Това не Ви дава достатъчна сигурност като наемател.

При сключването на договора за наем наемодателят ще Ви предостави в писмен вид и друга **важна информация**, свързана с наемането на жилището, като например:

- можете да използвате жилището само съгласно договореното с наемодателя;
- наемодателят може да влиза в имота само с Ваше разрешение. Съществуват някои изключения от това правило. Например, ако има спешна авария и нещо трябва да се ремонтира незабавно;
- различните видове договори за наем със съответната защита на правото на наем и на размера на наема;

Беше ми отказано да наема квартира, без да получа обяснение

Позволено ли е това?



Не, не е позволено

Когато наемодателят предлага жилище под наем, той пояснява как прави избора си, а също и защо някой друг получава жилището.



- кой трябва да поправи нещо, ако то се счупи - наемодателят или Вие като наемател;
- кога можете да се обърнете към Комисията по наемите или към Районния съд;
- информация за размера и възстановяването на депозита, ако наемодателят изисква това от Вас;
- към кого можете да се обърнете, ако имате въпроси относно наетото жилище;
- данни за контакт с горещата линия на общината, към която можете да се обърнете, ако не можете да се споразумеете с наемодателя;
- годишен преглед на разходите за обслужване, ако наемодателят Ви ги начислява;
- броят на точките, които има Вашето жилище. Това се отнася за договори за наем, сключени на или след 1 януари 2025 г.

Без дискриминация или сплашване

Наемодателят **няма право да дискриминира**. За да предотвратят (несъзнателна) дискриминация, наемодателите описват начина, по който избират наемателя. В (онлайн) обява или оферта наемодателят посочва как се избира наемателят. Ако жилището бъде отдадено под наем на друго лице, наемодателят обяснява защо е бил избран този наемател.

Освен това наемодателят **няма право да Ви сплашва**. Например наемодателят не може да Ви заплашва, че ще прекрати договора Ви за наем, защото смята, че се оплаквате твърде много. Също така не може току така да влиза в жилището без Ваше разрешение или да прекрати снабдяването с газ/вода/електричество.

Ако Вие сте работник мигрант, тогава за Вашия наемодател важат допълнителни правила

За наемодателите Законът за добрите наемодатели предвижда допълнителни правила за отдаване под наем на трудови мигранти. За трудовите мигранти (хора от друга европейска държава, които идват временно да работят в Нидерландия) от 1 юли 2023 г. трудовият договор и договорът за наем са отделни. Наред с това наемодателят е длъжен да Ви информира за Вашите права и задължения като наемател на разбираем за Вас език.

Имам само устен договор за наем.

Позволено ли е това?



Не, не е позволено

Договорите за наем, сключени на или след 1 юли 2023 г., трябва да бъдат в писмена форма.



Трябва да платя депозит в размер на 3 месечни наема без консумативи.

Позволено ли е това?



Не, не е позволено

От 1 юли 2023 г. наемодателят ще може да начислява депозит в размер на максимално 2 месечни наема без консумативи.



Повечето **наематели** са доволни от наемодателя си

Вие доволни ли сте или не?

Законът за добрите наемодатели дава яснота: какво е позволено и какво не?



Плащате максимално два месечни наема без консумативи като депозит*



Заплащате само направените разходи за обслужване и получавате годишен отчет за тях



Ако наемодателят ангажира брокер на недвижими имоти, Вие като търсещ жилище не плащате никакви такси за посредничеството



Договорът Ви за наем е в писмена форма*



Получавате писмена информация за Вашите права и задължения като наемател



Вашият наемодател няма право да Ви сплашва или дискриминира



При подписване на нов договор за наем получавате оценка на точките на Вашето жилище.**



Плащате не повече от максималния наем без консумативи за жилища до и включително 186 точки***

Ако сте работник мигрант, за Вашия наемодател важат допълнителни правила:



Договорът Ви за наем е отделен от трудовия Ви договор*



Получавате писмена информация за правата и задълженията си като наемател на разбираем за Вас език

* Важи само за договори за наем, сключени на или след 1 юли 2023 г.

** Важи само за договори за наем, сключени на или след 1 януари 2025 г.

*** Важи само за договори за наем, сключени на или след 1 юли 2024 г.

Важи за съществуващи договори за наем до 143 точки включително незабавно или от 1 юли 2025 г.

Какво ще стане в случай, че нещата **не** вървят добре?

От 1 януари 2024 г. всяка община разполага с гореща телефонна линия за наематели с оплаквания или въпроси относно правилата на Закона за добрите наемодатели. В тази връзка търсещите жилище също могат да се обърнат към общината.

След подаване на сигнал общината може да Ви препрати към компетентния орган или да проведе допълнително проучване и например да разговоря с наемодателя. Ако е налице нарушение на закона, общината може да връчи официално предупреждение, като даде на наемодателя възможност да разреши проблема. Общината може също така да наложи глоба или дори, в краен случай, да поеме управлението на жилището.

Комисия по наемите

Ако наемодателят Ви начислява твърде висок наем, най-напред поговорете с него. Ако не успеете да се споразумеете помежду си, се обърнете към Комисията по наемите. Комисията по наемите ще проучи случая и ще се произнесе с решение относно максималния размер на наема. Това решение е със задължителен характер и Вашият наемодател трябва да се съобрази с него.

Можете също така да поискате преразглеждане на таксите за сервизно обслужване от Комисията по наемите, ако смятате, че те са твърде високи. Това се отнася за съществуващи договори в социалния сектор, както и във всички сектори за договори, сключени на или след 1 юли 2024 г.

Моят наемодател ми начислява по-висок от максималния наем съгласно Системата за оценка на жилищата със самостоятелни жилищни помещения (WWS), но аз съм съгласен/-на да го плащам.

Позволено ли е това?



Не, не е позволено

Ако дадено жилище е регулирано, това не е позволено. В такъв случай общината може да наложи глоба, дори и да сте се съгласили с твърде висок наем.

Пристигнах от България, за да работя временно, и наех квартира чрез шефа си. Сега обаче няма работа и трябва да напусна мястото, където живея.

Позволено ли е това?



Не, не е позволено

Ако Вие идвате от друга европейска държава, за да работите временно в Нидерландия, тогава получавате договор за наем, който е отделен от трудовия Ви договор.



Искате ли да научите повече?

Законът за добрите наемодатели дава яснота на наемодателите: какво е позволено и какво не, а също предлага защита на наемателите.

За повече информация посетете www.goedehuur.nl и www.ismijnhuurteduur.nl



Wet goed
verhuurderschap

Версия юли 2024 г.

Тази брошура предоставя резюме на правилата от Закона за добрите наемодатели. От това резюме не могат да се извлекат никакви права.