



Ministry of the Interior and
Kingdom Relations



Najmujesz mieszkanie/dom?



W takim przypadku wynajmującego obowiązują zasady określone w ustawie o dobrym wynajmie (**Wet goed verhuurderschap**).

Większość najemców jest zadowolona ze swojego wynajmującego. Ale czasami sprawy nie układają się dobrze. Ustawa o dobrym wynajmie zapewnia ochronę najemcom i daje jasność wynajmującym co do tego, co jest dozwolone, a co nie. Zawiera ona dodatkowe zasady w celu ochrony migrantów zarobkowych przed nadużyciami. Gdy lokator i właściciel nie mogą dojść między sobą do porozumienia, lokator może to również zgłosić w swojej gminie. Gmina może wówczas, jeśli zajdzie taka potrzeba, na przykład nałożyć karę pieniężną na właściciela.

Co oznacza ta ustawa dla mnie jako najemcy lub osoby poszukującej mieszkania?

Ustawa o dobrym wynajmie weszła w życie 1 lipca 2023 roku. W ustawie ujęto zasady dotyczące kwestii finansowych, maksymalnej kwoty czynszu, informacji, które wynajmujący musi Ci przekazać w formie pisemnej oraz zasady dotyczące zachowania wynajmującego.

Sprawy finansowe

Ustawa stanowi, że tytułem **kaucji** wynajmujący może żądać kwoty w wysokości maksymalnie 2 miesięcy podstawowego czynszu. Dotyczy to umów zawartych w dniu lub po 1 lipca 2023 roku. W ustawie określono też, że jeśli wynajmujący współpracuje z pośrednikiem nieruchomości, to **koszty pośrednictwa** pokrywa wynajmujący. Zatem pośrednik nieruchomości nie może pobrać od Ciebie żadnej opłaty z tego tytułu. Poza tym w przypadku, gdy właściciel obciąża Cię **kosztami serwisowymi**, ustawa stanowi, że co roku musi przedstawić Ci rozliczenie tych kosztów. Koszty serwisowe to opłaty, które nie są uwzględnione w czynszu podstawowym i są związane z wynajmem lokalu mieszkalnego. Ich wysokość może jedynie pokrywać poniesione koszty. Mogą to być koszty sprzątnięcia, oświetlenia holu czy utrzymania ogrodu.

Maksymalna kwota czynszu

Czy jesteś najemcą samodzielnego mieszkania/domu z **186 punktami lub mniej**? Czy umowa najmu została podpisana w dniu 1 lipca 2024 roku, lub później? W takim przypadku obowiązuje **maksymalna kwota czynszu** zgodnie z Systemem wyceny czynszów dla samodzielnych lokali mieszkalnych (WWS - Woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimtes). Dla niesamodzielnych lokali mieszkalnych (pokoi) zawsze obowiązuje maksymalna kwota czynszu zgodnie z Systemem wyceny czynszów dla niesamodzielnych lokali mieszkaniowych (WWSO Woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimtes).

Liczbę punktów można wyliczyć korzystając z linku [Kontrola wysokości czynszu](#) Komisji ds. najmu (Huurcommissie). Lista kontrolna jest dostępna w języku niderlandzkim i angielskim.

Jeśli umowa najmu została podpisana przed 1 lipca 2024 roku, sprawdź na stronie internetowej www.ismijnhuurteduur.nl czy dla Twojej umowy obowiązuje maksymalna kwota czynszu.

Odmówiono mi mieszkania oferowanego na wynajem bez podania powodu.

Czy to dozwolone?



Nie, to nie jest dozwolone

Oferując mieszkanie, wynajmujący musi wyjaśnić, w jaki sposób dokonuje wyboru. A także dlaczego zdecydował się je wynająć komuś innemu.



Ważne informacje na piśmie

Umowy najmu zawarte w dniu lub po 1 lipca 2023 roku muszą być sporządzone w formie pisemnej. Zawarcie tylko umowy ustnej nie jest dozwolone. Taka forma nie zapewnia Ci jako najemcy wystarczającego bezpieczeństwa.

W momencie podpisania umowy najmu wynajmujący przekazuje Ci w formie pisemnej inne **ważne informacje** związane w najmem domu/mieszkania:

- że możesz korzystać z mieszkania/domu wyłącznie zgodnie z ustaleniami z wynajmującym;
- że wynajmujący może wejść do mieszkania/domu wyłącznie za Twoją zgodą. Istnieją pewne wyjątki od tej zasady. Na przykład gdy zaistnieje pilna sytuacja awaryjna i konieczna jest natychmiastowa naprawa czegoś;

- informacje o różnych rodzajach umów najmu z różną ochroną najmu i płaconego czynszu;
- ustalenie tego, kto i co musi naprawić w przypadku, gdy coś się zepsuje, wynajmujący czy Ty jako najemca;
- informacja o tym, kiedy możesz zwrócić się do komisji ds. najmu (Huurcommissie) lub sądu rejonowego;
- informacja o wysokości i zwrocie kaucji, jeśli wynajmujący żąda jej od Ciebie;
- informacja o tym, gdzie możesz się zwrócić z pytaniami dotyczącymi wynajmowanego lokalu;
- dane kontaktowe punktu zgłoszeniowego gminy, do którego możesz się zwrócić w przypadku, gdy nie możesz dojść do porozumienia z wynajmującym;
- corocznie zestawienie kosztów serwisowych, jeśli wynajmujący obciąża Cię nimi. Dotyczy to umów zawartych w dniu lub po 1 lipca 2023 roku;
- wykaz ile punktów otrzymała Twoja nieruchomość. To dotyczy umów zawartych w dniu lub po 1 stycznia 2025 roku.

Zakaz dyskryminacji i zastraszania

Wynajmującemu **nie wolno dyskryminować**. Aby uniknąć (nieświadomej) dyskryminacji, wynajmujący określają zasady, na jakich wybierają najemcę. Zasady te wynajmujący mają obowiązek dołączyć do ogłoszenia (internetowego) lub oferty wynajmu. A jeśli mieszkanie zostanie wynajęte komuś innemu, to wynajmujący musi wyjaśnić, dlaczego go wybrał.

Ponadto wynajmującemu **nie wolno zastraszać**. Na przykład nie wolno mu grozić wypowiedzeniem Twojej umowy najmu, gdyż uważa, że za dużo się skarżysz. Nie może również wejść do mieszkania bez Twojej zgody czy też zamknąć dopływ gazu, wody lub prądu.

Jesteś migrantem zarobkowym? Jeśli tak, to Twój wynajmujący podlega dodatkowym zasadom

W ustawie o dobrym wynajmie zostały określone dodatkowe zasady odnośnie do wynajmu migrantom zarobkowym. Od 1 lipca 2023 roku w przypadku migrantów zarobkowych (osób z innego kraju europejskiego przyjeżdżających tymczasowo do pracy w Holandii) obowiązuje zasada, że umowa o pracę i umowa najmu muszą być oddzielne czyli niezależne od siebie. Ponadto wynajmujący ma obowiązek przekazać Ci informacje o Twoich prawach i obowiązkach jako najemcy w języku, który rozumiesz.

Mam tylko ustną umowę najmu.

Czy to dozwolone?



Nie, to nie jest dozwolone

Umowy najmu zawarte po 1 lipca 2023 roku muszą być sporządzone na piśmie.

Muszę zapłacić 3 miesiące podstawowego czynszu jako kaucję.

Czy to dozwolone?



Nie, to nie jest dozwolone

Od 1 lipca 2023 r. wynajmujący może żądać jako kaucji kwoty w wysokości maksymalnie 2 miesięcy podstawowego czynszu.



Większość **najemców** jest zadowolona ze swojego wynajmującego

Ty też? A może nie?

Ustawa o dobrym wynajmie zapewnia jasność co do tego, co jest dozwolone, a co nie.



Tytułem kaucji płacisz maksymalnie dwa miesiące podstawowego czynszu*



Płacisz jedynie poniesione koszty serwisowe i co roku otrzymujesz ich rozliczenie



Czy wynajmujący korzysta z usług pośrednika nieruchomości? W takim przypadku jako osoba szukająca mieszkania nie płacisz żadnych kosztów pośrednictwa z tego tytułu



Twoja umowa najmu jest również na piśmie*



Otrzymujesz pisemną informację o Twoich prawach i obowiązkach jako najemcy



Wynajmujący nie może Cię zastraszać ani dyskryminować



Wraz z nową umową najmu otrzymujesz liczbę punktów Twojej nieruchomości**



Płacisz maksymalny podstawowy czynsz za najem nieruchomości do 186 punktów***

Jeśli jesteś migrantem zarobkowym, wynajmującego obowiązują dodatkowe zasady:



Twoja umowa najmu jest niezależna od umowy o pracę*



Otrzymujesz pisemną informację o Twoich prawach i obowiązkach jako najemcy w języku, który rozumiesz

* Dotyczy tylko umów zawartych w dniu lub po 1 lipca 2023 roku.

** Dotyczy tylko umów zawartych w dniu lub po 1 stycznia 2025 roku.

*** Dotyczy tylko umów zawartych w dniu lub po 1 lipca 2024 roku.

Dotyczy obecnych umów najmu do 143 punktów włącznie od razu lub od 1 lipca 2025 roku.

A jeśli coś jest nie tak?

Od 1 stycznia 2024 roku w każdej gminie będzie działał punkt zgłoszeniowy dla najemców ze skargami lub pytaniami dotyczącymi zasad z ustawy o dobrym wynajmie. Również osoby szukające mieszkania/domu mogą się zwrócić się w tej sprawie do gminy.

Po zgłoszeniu gmina może Cię skierować do właściwej instancji lub przeprowadzić dochodzenie i na przykład podjąć rozmowy z wynajmującym. W przypadku naruszenia prawa gmina może wydać oficjalne ostrzeżenie po to, aby dać wynajmującemu możliwość rozwiązania sytuacji. Gmina może także nałożyć kary pieniężne, a nawet, w skrajnych przypadkach, przejąć zarządzanie mieszkaniem.

Komisja ds. najmu

Jeśli najemca żąda zbyt wysokiego czynszu, porozmawiaj najpierw z najemcą. Jeśli nie uda wam się osiągnąć porozumienia, zgłoś się do Komisji ds. najmu. Komisja ds. najmu po zbadaniu sprawy wyda orzeczenie dotyczące maksymalnej kwoty czynszu. Orzeczenie jest wiążące, wynajmujący musi się mu podporządkować.

Ponadto możesz również złożyć wniosek do Komisji ds. najmu o sprawdzenie opłat serwisowych, jeśli uważasz, że są one zbyt wysokie. To dotyczy obecnych umów w sektorze nieruchomości spółdzielczych i wszystkich umów zawartych w dniu lub po 1 lipca 2024 roku.

Wynajmujący nalicza czynsz wyższy niż ustalony zgodnie z Systemem wyceny czynszów dla samodzielnych lokali mieszkalnych (WWS) a ja zgadzam się na opłacanie tego czynszu.

Czy to dozwolone?



Nie, to nie jest dozwolone

Jeśli nieruchomość podlega ustawie, nie jest to dozwolone. Gmina może w takim przypadku nałożyć karę. Również w przypadku Twojej zgody na wysoki czynsz.

Przyjechałem z Polski do pracy czasowej i wynajmowałem mieszkanie od mojego pracodawcy. Ale teraz nie mam pracy i muszę się opuścić zajmowane miejsce.

Czy to dozwolone?



Nie, to nie jest dozwolone

Jeśli przyjechałeś lub przyjechałaś z innego kraju europejskiego, aby pracować czasowo w Holandii, musisz otrzymać umowę najmu, która jest niezależna od umowy o pracę.



Więcej informacji

Ustawa o dobrym wynajmie daje jasność wynajmującym co do tego, co jest dozwolone, a co nie. Oraz zapewnia ochronę najemcom.

Więcej informacji można znaleźć na stronie www.goedehuur.nl i na www.ismijnhuurteduur.nl



**Wet goed
verhuurderschap**

Wersja: lipiec 2024

Broszura jest podsumowaniem zasad określonych w ustawie o dobrym wynajmie (Wet goed verhuurderschap). Z niniejszego podsumowania nie wynikają żadne prawa.