



Ministry of the Interior and  
Kingdom Relations



# Închiriați un spațiu de locuit?



*Atunci se aplică proprietarului dvs. regulile din  
**Legea privind bunii proprietari***

Majoritatea chiriașilor sunt mulțumiți de proprietarul lor. Dar uneori lucrurile nu merg bine. Legea privind bunii proprietari oferă protecție chiriașilor și oferă claritate proprietarilor: ce este permis și ce nu? Există reguli suplimentare pentru a proteja lucrătorii migranți împotriva abuzurilor. Chiriașul și proprietarul nu pot ajunge împreună la o înțelegere? Atunci chiriașii pot să înștiințeze acest lucru și primăria în care sunt înscrși. Primăria poate, dacă este necesar, de exemplu să impună o amendă proprietarului.

## Ce înseamnă legea pentru mine în calitate de **chiriaș** sau pentru cei care sunt în căutare de locuință?

Legea privind bunii proprietari a intrat în vigoare la 1 iulie 2023. Legea prevede reguli privind aspectele financiare, chiriile maxime, informațiile scrise pe care trebuie să le primiți de la proprietar și reguli privind modul în care un proprietar ar trebui să se comporte.

### Aspecte financiare

Legea prevede că un proprietar poate solicita maximum 2 luni chiria de bază ca **garanție**. Acest lucru se aplică contractelor de închiriere încheiate la sau după 1 iulie 2023. În plus, legea prevede că, în cazul în care proprietarul colaborează cu un agent imobiliar, proprietarul însuși plătește **costurile de intermediere**. Prin urmare, un agent imobiliar nu are voie să vă perceapă și dvs. aceste costuri. Dacă proprietarul vă percepe costuri **serviciilor aferente**, legea prevede, de asemenea, că proprietarul vă va oferi o factură anuală a acestor cheltuieli. Cheltuielile de întreținere sunt costuri care se adaugă la chiria de bază și au legătură cu închirierea locuinței. Aceste costuri trebuie să acopere numai cheltuielile efective. Gândiți-vă la cheltuielile de curățenie, cheltuielile de iluminare a scării sau întreținerea grădinii.

**Am fost respins pentru o locuință cu chirie, fără explicații**

**Este permis acest lucru?**



**Nu, nu este permis**

Atunci când oferă locuința, un proprietar explică modul în care selectează. Și, de asemenea, de ce altcineva primește locuința.



### Prețul maxim de închiriere

Închiriați o locuință independentă cu **186 de puncte sau mai puțin**? Și contractul de închiriere a fost semnat la sau după 1 iulie 2024? Atunci se aplică o **chirie maximă** în conformitate cu Sistemul de clasificare a locuințelor (WWS) pentru spațiile de locuit independente. Pentru spațiile de locuit neindependente (camere), se aplică întotdeauna o chirie maximă în conformitate cu Sistemul de clasificare a locuințelor pentru spațiile de locuit neindependente (WWSO).

Puteți calcula singur numărul de puncte pentru o locuință pe site-ul [Huurprijnscheck](https://www.huurprijnscheck.nl) (Verificare preț chirie) al Comisiei pentru chirii. Acesta este disponibil în olandeză și engleză.

Aveți un contract încheiat înainte de 1 iulie 2024? Atunci verificați pe [www.ismijnhuurteatuur.nl](https://www.ismijnhuurteatuur.nl) pentru a vedea dacă există un preț maxim de închiriere pentru contractul dvs.

### Informații importante în scris

Pentru contractele de închiriere încheiate după 1 iulie 2023 regula este că acestea trebuie să fie în scris. Un simplu acord verbal nu este permis. Acesta nu vă oferă suficientă siguranță în calitate de chiriaș.

Proprietarul vă va oferi în scris și alte **informații importante** care țin de închirierea locuinței, cum ar fi:

- că puteți folosi locuința numai după cum s-a convenit cu proprietarul;
- că proprietarul poate intra în locuință numai cu permisiunea dvs.. Există câteva excepții de la această regulă. De exemplu, dacă există o situație de urgență și trebuie reparat imediat ceva;
- diferitele tipuri de contracte de închiriere cu protecția chiriei și prețul de închiriere;
- cine trebuie să repare dacă ceva se strică, proprietarul sau dvs. în calitate de chiriaș;

Proprietarul meu cere o chirie mai mare decât chiria maximă conform Sistemului de clasificare a locuințelor, iar eu sunt dispus să plătesc această sumă.

**Este permis acest lucru?**



**Nu, nu este permis**

Dacă o locuință este reglementată, acest lucru nu este permis. În acest caz o primărie poate impune o amendă. Chiar dacă ați fost de acord cu o chirie prea mare.

- când vă puteți adresa Comisiei de evaluare a chiriilor sau judecătorului de ocol;
- informații despre suma și rambursarea garanției, dacă proprietarul va solicitat garanție;
- unde vă puteți adresa cu întrebări privind locuința pe care o închiriați;
- datele de contact ale primăriei pentru sesizări, unde vă puteți adresa dacă împreună cu proprietarul nu puteți rezolva problema;
- o prezentare anuală a costurilor aferente serviciilor, în cazul în care proprietarul vi le percepe;
- o prezentare generală a numărului de puncte pe care le are locuința ta. Acest lucru se aplică contractelor de închiriere încheiate la sau după 1 ianuarie 2025.

#### **Nu discriminați și intimidați**

Proprietarului nu-i este permis să **discrimineze**. Pentru a preveni discriminarea (inconștientă), proprietarii determină modul în care aleg un chiriaș. În cazul unei reclame sau oferte (online), proprietarul precizează modul în care se face selecția unui chiriaș. Și dacă locuința este dată altcuiva, proprietarul va explica de ce a fost ales acel chiriaș.


De asemenea, proprietarului nu-i este permis să **intimideze**. De exemplu, proprietarul nu vă poate amenința că vă va rezilia contractul de închiriere deoarece consideră că vă plângeți prea mult. De asemenea, intrarea în casă fără permisiune sau oprirea gazului/apei/electricității nu este permisă.

#### **Sunteți lucrător migrant? Atunci proprietarului dvs. i se aplică reguli suplimentare.**

Legea privind bunii proprietari prevede pentru proprietari reguli suplimentare privind închirierea lucrătorilor migranți. Pentru lucrătorii migranți (persoane dintr-o altă țară europeană care vin să lucreze temporar în Țările de Jos) de la 1 iulie 2023 un contract de muncă este separat de un contract de închiriere. Și că proprietarul comunică informațiile privind drepturile și obligațiile dvs. în calitate de chiriaș într-o limbă pe care o înțelegeți.

Trebuie să plătesc chiria de bază pe 3 luni cu titlu de garanție.

**Este permis acest lucru?**



**Nu, nu este permis**

Începând cu 1 iulie 2023, un proprietar va solicita maximum 2 luni de chirie de bază ca garanție.



# Majoritatea **chiriașilor** sunt mulțumiți de proprietarul lor

*Și dvs. la fel? Sau nu?*

Legea privind bunii proprietari oferă claritate: ce este permis și ce nu?



Plățiți drept garanție maximum două luni de chirie de bază\*



Plățiți doar costurile pentru serviciile folosite și primiți o factură anuală pentru acest lucru



Proprietarul angajează un agent imobiliar? În calitate de căutător de cazare, nu plățiți nicio taxă de intermediere



Contractul dvs. de închiriere este și în scris\*



Veți primi informații scrise despre drepturile și obligațiile dvs. în calitate de chiriaș



Proprietarul dvs. nu are voie să vă intimideze sau să vă discrimineze



Cu un nou contract de închiriere veți primi un punctaj al locuinței dvs.\*\*



Nu plățiți mai mult decât chiria maximă de bază pentru locuințe cu până la 186 de puncte\*\*\*

***Dacă sunteți lucrător migrant, există reguli suplimentare pentru proprietarul dvs.:***



Contractul dvs. de închiriere este separat de contractul dvs. de muncă\*



Veți primi informații scrise despre drepturile și obligațiile dvs. în calitate de chiriaș într-o limbă pe care o înțelegeți

\* Se aplică numai contractelor de închiriere încheiate la sau după 1 iulie 2023

\*\* Se aplică numai contractelor de închiriere încheiate la sau după 1 ianuarie 2025

\*\*\* Se aplică numai contractelor de închiriere încheiate la sau după 1 iulie 2024.

Se aplică contractelor de închiriere existente până la 143 de puncte inclusiv, imediat sau începând cu 1 iulie 2025.

## Ce se întâmplă dacă lucrurile **nu merg bine?**

Începând cu 1 ianuarie 2024, fiecare primărie are un serviciu pentru sesizări pentru chiriașii cu plângeri sau întrebări cu privire la regulile din Legea privind bunii proprietari. Solicitanții de locuințe pot să se adreseze primăriei pentru acest lucru.

După o sesizare primăria vă poate îndruma către autoritatea competentă sau poate efectua investigații și, de exemplu, poate iniția discuții cu proprietarul. În caz de încălcare a legii, primăria poate emite un avertisment oficial, astfel încât proprietarul să aibă șansa de a rezolva situația. Primăria poate, de asemenea, să impună amenzi sau chiar, în cazuri extreme, să preia administrarea unei locuințe.

## Comisia pentru chirii

Dacă proprietarul cere o chirie prea mare, discutați mai întâi cu proprietarul. Nu puteți ajunge la o înțelegere împreună? Atunci mergeți la Comisia pentru chirii. După o investigație, Comisia pentru chirii va decide asupra chiriei maxime. Această decizie este obligatorie; proprietarul trebuie să o respecte.

De asemenea, puteți solicita Comisiei pentru chirii să evalueze costurile serviciilor dacă considerați că sunt prea mari. Acest lucru se aplică contractelor existente în sectorul social și tuturor sectoarelor pentru contractele încheiate la 1 iulie 2024 sau după această dată.

**Am auzit când am vizitat un apartament că proprietarul vrea doar un chiriaș de o anumită religie**

***Este permis acest lucru?***



**Nu, nu este permis**

Proprietarii nu selectează pe baza religiei, naționalității sau orientării sexuale. Pentru că acest lucru este discriminare.

**Am venit din România pentru a lucra temporar și am închiriat un spațiu de la șeful meu. Dar acum nu mai am de lucru și trebuie să plec de unde locuiesc.**

***Este permis acest lucru?***



**Nu, nu este permis**

Veniți dintr-o altă țară europeană pentru a lucra temporar în Țările de Jos? Atunci veți primi un contract de închiriere care este separat de contractul de muncă.



## *Vrei să afli mai multe?*

Legea privind bunii proprietari oferă claritate proprietarilor: ce este permis și ce nu? Și oferă protecție chiriașilor.

Pentru mai multe informații, accesați [www.goedehuur.nl](http://www.goedehuur.nl) și pe [www.ismijnhuurteduur.nl](http://www.ismijnhuurteduur.nl)



### **Versiune iulie 2024**

Această broșură este un rezumat al regulilor din Legea privind bunii proprietari. Din acest rezumat nu se poate deriva niciun drept.

