



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 финансовите въпроси, писмената информация, която трябва да получавате от Вашия наемодател, и как би следвало да се държи наемодателят.

### Финансови въпроси

Законът постановява, че наемодателят може да изисква **депозит** в размер на максимум 2 месечни наема без консумативи. Това се отнася за договори за наем, сключени 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.

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.



### 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.

Наемодателят Ви предоставя 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;
- 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 плащането на депозита, ако наемодателят изисква такъв от Вас;
- 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.

Ако договорът за наем е влязъл в сила преди 1 юли 2023 г., ще получите тази информация не по-късно от 30 юни 2024 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, сключени 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 максимум 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?



От 1 юли 2023 г. плащате депозит в размер на най-много два месечни наема без консумативи\*



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

***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

\*Това се отнася само за договори за наем, сключени след 1 юли 2023 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 разследване 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 крайни случаи, да поеме управлението на жилището.

При огледа на жилището чух, че наемодателят иска наемател само с определено вероизповедание.

**Позволено ли е това?**



**Не, не е позволено**

Наемодателите не подбират наематели въз основа на тяхното вероизповедание, националност или сексуална ориентация, тъй като това е дискриминация.

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](http://www.goedehuur.nl)



**Wet goed  
verhuurderschap**

Версия януари 2024 г.

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