



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. Zawiera ona zasady dotyczące spraw finansowych, pisemnych informacji, które właściciel powinien Ci przekazać, oraz tego, jak powinien się on zachowywać.

### Sprawy finansowe

Ustawa stanowi, że tytułem **kaucji** wynajmujący może żądać kwoty w wysokości maksymalnie z miesiący podstawowego czynszu. Dotyczy to umów najmu zawartych 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.

**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

Dla umów najmu zawartych po 1 lipca 2023 roku obowiązuje wymóg sporządzenia ich na piśmie. Zawarcie tylko umowy ustnej nie jest dozwolone. Taka forma nie zapewnia Ci jako najemcy wystarczającego bezpieczeństwa.

Wynajmujący zobowiązany jest również przekazać Ci inne **ważne informacje** związane z wynajmem mieszkania/domu, takie jak:

- 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.

W przypadku umów najmu, które zaczęły obowiązywać przed 1 lipca 2023 roku, powyższe informacje muszą zostać przekazane najemcy najpóźniej do 30 czerwca 2024 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.



Od 1 lipca 2023 roku 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

**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 wyłącznie umów najmu zawartych po 1 lipca 2023 r.

## A jeśli coś jest **nie tak?**

Od 1 stycznia 2024 roku w każdej gminie będzie działać 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.

**Podczas oglądania mieszkania usłyszałam, że właściciel chce tylko lokatora pewnego wyznania.**

**Czy to dozwolone?**



**Nie, to nie jest dozwolone**

Wynajmujący nie może dokonywać selekcji w oparciu o wyznanie, narodowość czy orientację seksualną. Bo to jest dyskryminacja.

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

