

# ДОГОВОР ЗА КРАТКОСРОЧЕН НАЕМ между Посредник – Наемател, версия 1.06

## ДОЛУПОДПИСАННИТЕ:

1. {{ params.employer.company\_name }} със седалище/живущ(a) в {{ params.employer.city }} на {{ params.employer.address }}, представявано от {{ params.employer.person.firstname }} {{ params.employer.person.surname }}. наричано по-нататък за краткост, 'Наемодател' или 'Посредник';
2. {{ params.tenant.person.firstname }} {{ params.tenant.person.surname }}, живущ(a) в {{ params.tenant.person.city }} на {{ params.tenant.person.address }}, който/която се легитимира с {{ params.tenant.person.document\_type }} номер {{ params.tenant.person.document\_number }} наричан(а) по-нататък за краткост 'Наемател',

## ВЗЕМАЙКИ ПРЕДВИД СЛЕДНОТО:

- А. Страните изрично избират възможността за краткосрочен договор за наем, както е предвидено в чл. 7:232, ал. 2 от нидерландския Граждански кодекс;
- Б. Страните изрично не възнамеряват да склучат дългосрочен договор за наем;
- С. Наемателят ще използва наетия имот само като временно жилище;
- Д. Наемателят изрично приема, че няма право на защита на наема.
- Е. Този договор е сключен с посредничеството на Lento Operations B.V. („Lento“) чрез дигиталната платформа на Lento („Портал“);

## СЕ ДОГОВОРИХА:

### 1. Наетият имот, предназначение

{% if params.is\_single\_room %} 1.1 С настоящото Наемодателят отдава на Наемателя, а Наемателят наема от Наемодателя обзаведена стая, разположена на {{ params.address }} както е описано по-детайлно в Портала (Наетият имот). {% else %} 1.1 С настоящото Наемодателят отдава на Наемателя, а Наемателят наема от Наемодателя обзаведена стая която да се споделя с един или повече други наематели, разположена на {{ params.address }} както е описано по-детайлно в Портала (Наетият имот). {% endif %} Наетият имот включва, доколкото става дума за това, съвместното ползване на общите части на комплекса, в който се намира Наетият имот. Състоянието на наетия имот към датата на предаване може да бъде описано в приемо-предавателния протокол, който следва да се парапира от страните. Наетият имот се отдава под наем заедно с изброените в портала вещи. {% if params.is\_snf\_certified %}

Наетият имот е сертифициран с марка за качество от Фондацията за стандартизация на жилища за гъвкаво отдаване под наем (SNF) {% endif %} {% if params.is\_akf\_certified %}

Наетият имот е сертифициран с марка за качество на жилища за гъвкаво отдаване под наем на работници, заети в земеделието (AKF) {% endif %}

1.2. Наетият имот ще се ползва от Наемателя или от негово име изключително като място за настаняване на не повече от {{ params.contract\_line\_count }} лице/лица

1.3. Без предварителното писмено съгласие на Наемодателя на Наемателя не е позволено да дава друго предназначение на наетия имот, различно от посоченото в чл. 1.2.

1.4. За целите на настоящия договор се прилагат следните понятия със следното значение:

- "Общите разпоредби:" общите разпоредби, приети от Нидерландския съвет за недвижими имоти и предвидени в т. 2;
- "Комплексът:" означава помещенията, част от които е наетият обект, доколкото е приложимо;
- "Наетият имот:" помещението, което Наемателят наема от Наемодателя, както е посочено в настоящия договор за наем (вж. по-специално т. 1.1);

- “**Общи части:**” частите на Комплекса, по отношение на които Наемателят има право на съвместно ползване (заедно с други лица), доколкото е приложимо;
- “**Начална дата на наемане:**” датата, на която настоящият договор влиза в сила съгласно т. 3.1. Това няма да повлияе на факта, че задълженията на страните по този Договор за наем могат да възникнат и преди този момент;
- “**Предаване:**” предоставянето на Наестия имот на Наемателя;

## 2. Условия

- 2.1. Настоящият договор за наем задължава страните да спазват разпоредбите на закона, отнасящи се до отдаването под наем и наемането на жилища, доколкото настоящият договор за наем не се отклонява от тях. „**ОБЩИТЕ УСЛОВИЯ КЪМ ДОГОВОРА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ**“, в съответствие с образеца, изготвен от Съвета за недвижими имоти (СНИ), приет на 20 март 2017 г. и депозирани на 12 април 2017 г. в деловодството на Съда в Хага и съответно регистриран там под номер 2017.21, доколкото в този договор не се отклонява от въпросните общи условия, са неразделна част от настоящия договор. Тези общи условия са известни на страните. Наемателят е получил екземпляр от тях. Общите условия са приложени в приложение 1. Страните осъзнават, че приложимостта на тези общи условия по никакъв начин не означава дългосрочен договор за наем.
- 2.2. Общите условия, посочени в т. 2, се прилагат, освен ако не са изрично отменени в настоящия Договор за наем или ако прилагането им не е възможно по отношение на наестия имот.
- 2.3. Настоящият договор е предмет на Рамковия договор между Lento и Посредник, доколкото от него произтичат задължения за Наемодателя.

## 3. Продължителност, удължаване и прекратяване

- 3.1. Настоящият договор за лизинг се сключва, считано от {{ params.start\_date }} и продължава до {{ params.end\_date }}, включително, при спазване на разпоредбите на клауза 3.6.
- 3.2. Наемодателят предоставя Наестия имот на Наемателя на датата на влизане в сила на Договора за наем, при условие че Наемателят е изпълнил всички свои съществуващи към момента задължения към Наемодателя. В случай че началната дата не е работен ден, Наестият имот ще бъде предоставен на разположение на следващия работен ден.
- 3.3. След изтичането на срока, посочен в точка 3.1, настоящият договор се прекратява автоматично по силата на закона, без предизвестие, освен ако преди изтичането на този срок страните не се споразумеят да удължат споразумението за нов период, който ще бъде договорен.
- 3.4. След изтичането на срока на удължаване, посочен в т. 3.3, настоящият договор се прекратява автоматично по силата на закона, без предизвестие, освен ако преди изтичането на този срок страните не се споразумеят да удължат споразумението за нов период, който ще бъде договорен.
- 3.5. По време на периода, посочен в т. 3.1, и на удължаването(ята), посочено(и) в т. 3.3, Наемателят може да прекрати този договор за наем предсрочно с предизвестие, като срокът на предизвестието е една седмица.
- 3.6. Ако трудовият договор между Наемателя и Наемодателя или поне дружество, свързано с Наемодателя, приключи, Наемодателят може да прекрати този договор предсрочно, като спази четириседмичен срок на предизвестие. Ако краят на трудовия договор съвпада с края на периода, посочен в т. 3.1 или 3.3, този договор се удължава с четири седмици, след което се прекратява автоматично по силата на закона.

{# ===== HUURPRIJS EN BETALINGS VERPLICHTING

## =====} 4. Наем и задължение за плащане

- 4.1. Считано от началната дата на наемане, възниква задължението за плащане на Наемателя на наемната цена, включително разходите за други стоки и услуги, предоставени във връзка с използването от Наемателя, и допълнителни такси.
- 4.2. Наемът и всички други такси, посочени в т. 4.1, се плащат предварително, във всеки случай на или преди първия ден от периода, за който се отнася плащането. {{% if params.booking\_code.payment\_type == "deduct\_from\_pay" %}} Плащането се извършва чрез удържане от страна на Наемодателя от заплатата, която се изплаща на Наемателя. Ако и доколкото това не е възможно съгласно задължителното законодателство, плащането се извършва чрез метод на плащане, избран от Наемодателя. {{% else %}} Плащането се извършва в съответствие с избрания от наемодателя метод на плащане. {{% endif %}}
- {{% if params.contract\_period\_longer\_then\_rental\_term %}} 4.3. Periodът на плащане е: {{ params.rental\_price\_term }}}. На началната дата се плащат следните суми за всеки период на плащане: €

`{{ params.pricing.total_costs }},  
с думи: {{ params.pricing.total_costs_word }} euro. {% else %} 4.3. Наемателят трябва да плати общо: €  
{{ params.pricing.total_costs }},  
с думи: {{ params.pricing.total_costs_word }} euro. {% endif %}  
{% if params.booking_code.discount_period != 0 %}  
4.4. За първите {{ params.booking_code.discount_period }} вноски е предвидена отстъпка от {{  
params.booking_code.discount_percentage }} % от размера на вноската.  
{% endif %}`

## `# ===== HUURPRIJSWIJZIGING =====#} 5. Промяна на наема`

5.1. Независимо от началната дата и срока на този договор, Наемодателят има право да променя Наема, считано от 1 януари всяка година, въз основа на изменението на месечния индекс на цените, съгласно серията от индекси на потребителските цени (CPI) за всички домакинства 8/13 (2006=100), публикуван от Статистическата служба на Нидерландия (CBS). Промененият наем се изчислява по следната формула: промененият наем е равен на действащия към датата на промяната наем, умножен по стойността на индекса за календарния месец, предхождащ с четири календарни месеца календарния месец, в който е променен наемът, и разделен на стойността на индекса за календарния месец, предхождащ с шестнадесет календарни месеца календарния месец, в който е променен наемът.

## **6. Администратор**

- 6.1. Докато Наемодателят не уведоми за друго, Наемодателят действа като администратор.
- 6.2. Освен ако не е договорено друго в писмена форма, Наемателят трябва да се обърне към Наемодателя по отношение на съдържанието на този договор за наем. Предизвестието за прекратяване на договора трябва да бъде изпратено при всички положения на Наемодателя.
- 6.3. Наемателят трябва да се свърже с Наемодателя по всички допълнителни въпроси, свързани с този договор.

## **7. Гаранционен депозит {% if not params.pricing.with\_deposit %}**

7.1. Наемателят не дължи гаранционен депозит.

{% else %}

7.1. Наемателят ще плати депозит преди Началната дата в размер на {{ params.pricing.deposit\_multiplier }} наем(а) по начина, посочен в член 4. В допълнение към член 21 от Общите разпоредби депозитът ще служи и като гаранция за евентуални щети, причинени на наетия обект и/или неговото домашно имущество по време на периода на наемане.

7.2. Ако в края на договора за наем депозитът не е бил използван или не е бил използван изцяло за: просрочен наем, такси за обслужване, щети по наетото жилище, които са за сметка на наемателя, или такси за енергийни характеристики, остатъкът се възстановява от Наемателя на Наемателя не по-късно от 14 дни след края на договора за наем. В случай на прихващане на гореспоменатите елементи, прихващането се извършва в срок от 30 дни след края на наема, при условие че е представено писмено уточнение.

7.3. По депозита не се плаща лихва.

{% endif %}

## **8. Щети по Наетия имот**

8.1. В случай на щети по Наетия имот Наемателят е длъжен да плати на Наемодателя при първото му поискване.

8.2. В случай че Наемателят не успее да върне на Наемодателя имота празен и чист в края на договора, Наемателят е длъжен да заплати на Наемодателя разходите за почистване при поискване.

## **СПЕЦИАЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

### **9. Неудобство при ползване**

9.1. В допълнение към член 1.1 от Общите условия Наемателят е длъжен действително да използва Наетия имот в съответствие с разпоредбите на член 1.2.

9.2. Доколкото Наемателят има право на съвместно ползване на общи портали, пътеки или други открити площи/помещения, той се задължава да спазва стриктно инструкциите, дадени от Наемодателя по отношение на управлението, поддръжката и съвместното ползване на тези площи/помещения, които

не са включени в настоящия Договор за наем като такива. Наемателят няма право да поставя отпадъци, велосипеди, мотопеди или други вещи на посочените места.

9.3. На Наемателя или на лицата, които се намират в Наестия имот от негово име, е забранено да пушат в Наестия имот. Ако при прекратяването на Договора за наем Наемодателят открие щети от дим (включително промяна на цвета и миризма на дим) по стените, таваните, вратите и/или дограмата, Наемодателят има право да прехвърли на Наемателя разходите, свързани с работата по отстраняване на оцветяването и миризмата.

9.4. Наемателят няма право да държи животни в Наестия имот без писменото разрешение на Наемодателя.

9.5. С настоящото Наемателят дава предварителното си съгласие Наемодателят да извърши проверки на Наемателя до един път месечно за установяване на нарушения на Закона за наркотичните вещества. Наемателят трябва да бъде уведомен за срещата за тази цел най-малко 24 часа предварително.

## **10. Промени по Наестия имот**

10.1. Наемателят няма право да прави каквото и да било промени по Наестия имот.

10.2. На Наемателя е изрично забранено да:

- пробива дупки в плочките, например по стените и пода на кухнята, тоалетната и банята;
- да поставя горещи тигани и др. директно върху плота, както и да използва плота като дъска за рязане.

10.3. Озеленяването и дизайнът на общата градина (ако има такава) трябва да останат непроменени.

## **11. Уреди**

11.1. Когато Наестият имот се отдава под наем с кухненско оборудване, като например микровълнова фурна, аспиратор, хладилник с фризер, керамичен плот или съдомиялна машина, Наемателят е длъжен да се грижи за уредите и да ги поддържа като добър наемател и да ги използва само по предназначение. На Наемателя е забранено да премества или заменя вградени кухненски уреди, освен с предварителното писмено съгласие на Наемодателя.

11.2. Ако в Наестия имот е(са) монтирана(и) аларма(и) за дим, Наемателят трябва да толерира нейното/тяхното наличие, както и да я(ги) поддържа и обслужва.

## **12. Застраховки**

12.1. Наемателят е длъжен да сключи и поддържа застраховка за отговорност.

## **13. Отлагателно условие - ненавременна наличност**

13.1. Този договор се сключва при отлагателното условие, че Наемодателят се съгласява с това отдаване под наем, като подписва този договор чрез Портала. Ако Наемодателят не е дал своето одобрение, както е посочено в първото изречение, в рамките на пет дни след подписването на настоящия договор от Наемателя, настоящият договор няма да влезе в сила.

13.2. Независимо от член 23.4 от Общите условия, Наемателят има право да прекрати договора за наем извънсъдебно, ако Наемодателят не е в състояние да предостави Наестия имот на предвидената начална дата.

## **14. Отклонения от/допълнения към Общите условия**

14.1. Следните членове от Общите условия не са приложими: 5.2, 5.3, 5.4, 16, 17, 18.

14.2. В допълнение към член 7.1 Наемателят няма право да настройва температурата в Наестия имот на повече от 21 градуса. Ако отоплението е включено, прозорците и вратите трябва да останат затворени.

14.3. В член 11.1 думите „във връзка с 7:240“ се заличават.

14.4. Вместо членове 13.4 и 13.5 се прилага следното: Наемодателят не носи отговорност за каквото и да било щети в резултат на дефект, а Наемателят няма право на намаляване на наема и на прихващане в случай на дефект, с изключение на правото на прихващане, посочено в член 7: 206, ал. 3 от Гражданския кодекс на Нидерландия. Горното не се прилага при следните обстоятелства:

- в случай на щета, ако дефектът е последица от подлежащо на отговорност сериозно нарушение от страна на Наемодателя;
- ако Наемодателят е знаел за дефекта при сключването на договора за наем и не е правил никакви допълнителни уговорки по този въпрос с Наемателя;

- ако Наестият на началната дата, както е посочено в т. 3.1 от договора за наем, имот се окаже неподходящ за ползването, посочено в т. 1.1 от договора за наем, поради обстоятелства, които могат да се припишат на Наемодателя;
- ако Наемодателят е трябвало да знае за дефекта при сключването на договора за наем, а Наемателят, по силата на задължението си за разследване, не е могъл или не е трябвало да знае за него или да го разследва;
- ако Наемодателят не е спазил разумния срок, определен от Наемателя в писмена форма, както е посочено в член 11.6, за започване на отстраняване на дефект, който е за сметка на Наемодателя.

14.5. В допълнение към член 26.1 от Общите условия Наемателят се съгласява с подписането на този Договор за наем, че неговото име, телефонен номер и имейл адрес (лични данни) ще бъдат използвани от Наемодателя за ползване на достъп до наестия имот, както и за наблюдение и регулиране на енергията чрез мобилна комуникация.

14.6. В допълнение към член 26 от Общите условия Наемателят потвърждава, че е наясно, че съгласно условията на Общия регламент за защита на личните данни (ОРЗЛД) неговите лични данни ще бъдат записани, че ще бъдат използвани само за целта, за която са получени, че няма да бъдат съхранявани по-дълго от необходимото и че няма да бъдат разкривани на трети страни без основание. Наемателят има право да провери личните си данни, както е предвидено в Закона за защита на личните данни.

## **15. Преместване**

15.1. Ако наестият имот се намира в комплекс, чийто собственик или наемодател е и домакинът, и Наемателят желае да се премести в рамките на този комплекс, преместването е възможно само със съгласието на Наемодателя. Ако Наемодателят се съгласи с преместването, разпоредбите на този договор се прилагат и за наемането на пространството в рамките на този комплекс, което Наемателят заема след преместването. Съгласието на Наемателя за преместването следва от фактическото въвеждане в експлоатация на новото помещение.

## **16. Вътрешни правила**

16.1. Вътрешните правила на Наемодателя са неразделна част от договора за наем и са приложени в приложение 2. Наемателят трябва да спазва тези Вътрешни правила.

## **17. Избор на правна система**

17.1. По този договор се прилага единствено нидерландското законодателство.

17.2. Ако се използва превод на настоящия договор и има различия между нидерландската версия и версията на чужд език, нидерландската версия е с предимство.

## **{% if params.contract\_expired %} 18. Прекратяване на съществуващ договор за наем**

18.1 Договорът за наем между Посредник и Наемателя по отношение на помещението на адрес {{ params.address\_expired\_contract }} се прекратява от датата на влизане в сила, посочена в член 3.1. Останалите разпоредби на съществуващия договор за наем остават в сила без промяна.

{% endif %}

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

Като приложения към настоящия договор са прикачени:

- Приложение 1. Общи разпоредби за отдаване под наем на жилищни помещения;
- Приложение 2. Вътрешни правила.

## **СЪСТАВЕН И ПОДПИСАН:**

Наемодател

Място:

`{{ params.employer.city }}`

дата:

`{% if params.employer_should_sign %}`

`{% if not disable_signing %} DateSignedEmployer {%` `{% if not disable_signing %} DateSignedTenant`  
`endif %}` `{% endif %}`

`{% else %} {%` now "d/m/Y" `%} {%` endif `%}`

`{% if params.employer_should_sign %}`

`{% if not disable_signing %} Please Sign Employer {%`

`endif %}`

`{% else %}`

Този договор е създаден автоматично.

Чрез създаване на кода за резервация,

изпратен от Наемодателя на наемателя,

наемодателя се съгласява с този договор.

`{%` endif `%}`

`{{ params.employer.person.firstname }}` {{  
params.employer.person.surname }}

Наемател

Място:

`{{ params.tenant.person.city }}`

дата:

`{% if not disable_signing %} Please Sign Tenant`  
`{% endif %}`

`{% if not disable_signing %} Please Sign Tenant`  
`{% endif %}`

`{{ params.tenant.person.firstname }}` {{  
params.tenant.person.surname }}

## **Гореща линия за жалби**

Всяка община трябва да разполага с център за подаване на жалби срещу наемодатели. Наемателите (включително работниците мигранти), търсещите жилище, местните жители и други лица могат да се обръщат към този пункт за докладване със сигнали и жалби за нежелано поведение от страна на наемодателите. На <https://lento.eu/bg/tsentar-za-otchitane-na-naemti> ще намерите списък на всички общини, които вече разполагат с пункт за докладване. Има препратка към уеб сайта на общината с информация за точката за подаване на сигнали и как можете да подадете сигнал.

## **Приложение 1. Общи условия Договор за наем на жилищна площ**

# **ОБЩИ УСЛОВИЯ КЪМ ДОГОВОРА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ЖИЛИЩЕ**

Образец, приет от Съвета за недвижими имоти (СНИ), приет на 20 март 2017 г. и депозиран на 12 април 2017 г. в деловодството на Съда в Хага и съответно регистриран там под номер 2017.21. СНИ не носи отговорност за настъпването на неблагоприятни последици от ползването на текста на настоящия образец.

### **Ползване**

1.1 За целия срок на договора за лизинг наемателят е длъжен да използва наетия имот действително, изцяло, непрекъснато, правилно и лично единствено в съответствие с предназначението, посочено в договора за наем, което означава, *inter alia*, че наемателят не може да използва наетия имот за стопанска дейност (включително дейностите, посочени в член 2.1 и член 14.3, буква в). Наемателят е длъжен да заплати печалбата, която е (по преценка) спечелил, като е действал в нарушение на тази забрана, без да се засяга правото на наемодателя на (допълнително) обезщетение.

1.2 Наемателят е длъжен да спазва съществуващите ограничени права, качествените задължения и изискванията, които са определени или ще бъдат определени от властите, пожарната и дружествата за комунални услуги по отношение на използването на наетия имот. Под дружества за комунални услуги се разбират и подобни дружества, които се занимават с доставка, транспорт и измерване на потреблението на енергия, вода и други подобни. Освен ако в началото на договора за наем не става въпрос за наемане на обзаведено и/или необзаведено жилище, в началото на договора за наем наемателят трябва да обзаведе наетия имот. Наемателят е длъжен да поддържа наетия имот обзаведен в достатъчна степен.

1.3 Наемателят е длъжен да спазва устните или писмените инструкции, дадени от наемодателя или от негово име, в интерес на правилното ползване на наетия имот, както и на площите, инсталациите и съоръженията на сградата или комплекса от сгради, част от които е наетият имот.

1.4 Наемателят има правото и задължението да използва общите съоръжения и услуги, които са или ще бъдат на разположение в интерес на правилното функциониране на сградата или комплекса от сгради, към които принадлежи наетият имот.

1.5 Наемодателят може да откаже на наемателя достъп до наетия имот, ако в момента, в който наемателят желае да използва наетия имот за първи път, той (все още) не е изпълнил задълженията си по договора за наем. Това не засяга началната дата на наема и задълженията, произтичащи от договора за наем.

1.6 На наемателя не се разрешава да използва складови помещения, гаражи и други подобни, принадлежащи към наетия имот, като жилищна площ, складово помещение, освен за собствена употреба с нетърговска цел, като работилница или като място за продажба или по друг начин да организира продажби в тези помещения или в близост до тях, или да организира такива продажби.

### **Преотдаване под наем**

2.1 Без предварителното писмено съгласие на наемодателя наемателят няма право да дава, да преотдава наетия имот под наем или да го отстъпва за ползване, изцяло или частично, на трети лица, включително да отдава стаи под наем, да предоставя пансион, да предоставя за ползване (временно) наетия имот (например чрез AirBnB или подобна организация) или да се отказва от наема. Даденото от наемодателя или от негово име съгласие е еднократно и не се прилага за други или последващи случаи.

2.2 Ако наемодателят има основание да предполага, че наемателят без съгласието на Наемодателя е преотстъпил частично или изцяло наетия имот за ползване или го е преотдал под наем, както е посочено в член 2.1, наемателят е длъжен да сътрудничи на наемодателя при разследването в тази връзка. При поискване наемателят е длъжен, *inter alia*, да предостави личните данни на ползвателя(ите) или лицето(ата), на които е преотдал имота под наем.

### **Състояние на наетия имот в началото на договора за наем**

3.1 При началото на договора за наем наетият имот се предава и приема от наемателя в добро състояние, без никакви дефекти. Това е състоянието, което позволява отдавеният под наем имот да осигури на наемателя ползването, което той може да очаква от един добре поддържан имот от вида, за който се отнася договорът за наем, в началото на договора за наем.

3.2 Общото, структурното и техническото състояние на наетия имот, в което наемателят приема наетия имот в началото на договора за наем, се записва от наемателя и наемодателя в приемо-предавателен протокол, който се прилага към договора за наем и се подписва от страните или от тяхно име. Този приемо-предавателен протокол е част от договора за наем.

3.3 Ако в началото на договора за наем се установи дефект, той се посочва в приемо-предавателния протокол. Наемодателят е длъжен да отстрани един такъв дефект в разумен срок. Ако наемодателят не направи това, той изпада в забава едва след като наемателят го е уведомил за неизпълнението.

### **Промени и допълнения от страна на наемателя**

4.1 Без предварителното писмено съгласие на наемодателя наемателят няма право да извърши (възлага) извършването на каквито и да било промени или допълнения в наетия имот, неговото обзавеждане или външен вид. Горното не се отнася за промени или допълнения, които могат да бъдат отстранени без значителни разходи при прекратяване на договора за наем.

4.2 На наемодателя на наемателя не се разрешава да прави (възлага) промени или допълнения във външната част на наетия имот, включително двора, балкона, общите части и градината (освен ако градината не е декоративно аранжирана), без предварителното писмено съгласие на наемодателя.

4.3 Промените или допълненията трябва да бъдат премахнати от наемателя след прекратяване на договора за наем, освен ако наемателят не е получил писмено съгласие от наемодателя да ги остави на място.

4.4 Освен ако страните не се договорят писмено за друго, наемодателят не дава съгласие за промени и допълнения, които наемателят желае да направи, ако:

- в резултат на това се уврежда възможността за отдаване под наем на наетия имот;
- промяната води до намаляване на стойността на наетия имот;
- те не са необходими за ефективното използване на наетия имот;
- те не увеличават удовлетвореността от ползването на наетия имот;
- промените или допълненията видимо влошават енергийния индекс на наетия имот;
- ако сериозни възражения на наемодателя не позволяват тяхното монтиране.

4.5 Наемодателят във всички случаи има сериозни възражения, ако промените или допълненията:

- не отговарят на съответната държавна нормативна уредба и/или предписанията на дружествата за комунални услуги или ако не са получени необходимите за това разрешителни;
- са с недостатъчно техническо качество;
- влияят върху отдаването под наем на съседните жилища;
- пречат на правилното управление на жилището;
- причиняват или могат да причинят неудобство и/или пречки на трети страни;
- доведат до невъзможност за предоставяне на жилището на търсещи жилище лица от основната целева група на наемодателя по отношение на наетия имот;
- са или могат да бъдат в ущърб на наетия имот или на сградата, част от която е наетият имот;
- променят естеството на наетия имот;
- противоречат на акта(актовете) за разделяне или на правилата за вътрешния ред, отнасящи се до наетия имот, както и на условията, при които собственикът на наетия имот е придобил собствеността върху него.

4.6 Наемодателят има право да постави условия към съгласието си за наемателя или да наложи задължение на наемателя, по-специално по отношение на материалите, които трябва да се използват, и тяхното качество, конструкциите, които трябва да се използват, и методите на работа, които трябва да се следват, по-специално с оглед на възможността и последиците за бъдещата поддръжка и безопасност. Наемодателят може също така да постави условия към всяко съгласие, което ще бъде предоставено, по отношение на застраховката срещу пожар, буря и отговорност към трети лица, по отношение на данъците и налозите и по отношение на отговорността.

4.7 Със съгласието си наемодателят посочва, дали промените трябва да бъдат отстранени в края на договора за наем или не. Ако наемодателят изисква промените да бъдат отстранени, той има право да поиска гаранция или друго обезпечение за изпълнението на това задължение. Отстраняването може да бъде пропуснато само, ако наемодателят, след съвместна писмена молба на наемателя и новия наемател, се съгласи да поддържа промените или допълненията, направени от наемателя или поети от него, в смисъл, че те могат да бъдат поети от новия наемател. Новият наемател на свой ред трябва да гарантира, че промените или допълненията са отстранени в края на договора за наем, склучен с него, освен ако отстраняването им не може отново да бъдат пропуснато поради разпоредбите на първото изречение от настоящата клауза.

4.8 Наемателят е длъжен да гарантира, че при извършването на промените или допълненията са спазени или ще бъдат спазени всички съответни държавни изисквания, както и че са получени всички

необходими разрешителни и съгласия (като тези на общината и противопожарната служба), като разходите за промените или допълненията винаги ще са за сметка на наемателя.

4.9 Наемателят е длъжен да поддържа и ремонтира извършените от него или поети от него промени и допълнения. Ако наемателят е поел вещи, промени или допълнения от предишен наемател, то това не пораждат отговорност за наемодателя. Наемателят освобождава наемодателя от претенциите на трети лица за вреди, причинени от промените и допълненията, направени или приети от наемателя.

4.10 Наемателят няма право да лепи тапети по стените и таваните на настия имот. На наемателя не се разрешава да лепи стикери върху боядисаните повърхности или да залепва подови настилки директно върху замазката или стълбите. Структурите, нанесени от наемателя върху стените, като мазилка, текстурирана боя, гранол, пущ и други подобни, трябва да бъдат премахнати от наемателя в края на договора за наем, освен ако следващият наемател не е уведомил писмено наемодателя, че ще поеме структурата, нанесена върху стените от наемателя, и че той (следващият наемател) на свой ред ще гарантира, че тази структура ще бъде премахната в края на неговия договор за наем.

4.11 Даденото от наемодателя съгласие е еднократно и не се прилага за други или последващи случаи.

4.12 Наемодателят не е обвързан от одобряването от наемателя на следващ наемател на настия имот, дори ако този одобрен следващ наемател желае да поеме вещи, принадлежащи на наемателя, или съоръжения, монтирани в настия имот, или промени, направени от наемателя.

4.13 Всички промени, извършени от наемателя в противоречие с условията на наемодателя, трябва да бъдат отстранени при първо поискване от наемодателя.

4.14 Ако във връзка с поддръжката или ремонта на настия имот или на сградата или комплекса от сгради, от които е част настият имот, се наложи временно да бъдат демонтирани елементи, монтирани от наемателя, разходите за тяхното демонтиране, съхранение и повторно монтиране са за сметка и на риск на наемателя, независимо дали наемодателят е дал разрешение за монтирането на въпросните елементи.

### **Промени или съоръжения от страна на наемодателя**

5.1 Ако и доколкото властите дадат на наемодателя задължителни предписания за промени, адаптации или подобрения на настия имот поотделно или на сградата или комплекса от сгради, от които настият имот е част, наемателят декларира, че ще разреши такива промени във, върху, до или в близост до настия имот.

5.2 Ако настият имот е част от комплекс от няколко жилища и наемодателят желае да промени, приспособи или подобри комплекса или част от него, от който настият имот е част, като тези работи не са задължително предписани от властите, наемателят трябва да даде възможност за това, при условие че:

- а. най-малко 70 % от наемателите в комплекса или частта от него, от който или която настият имот е част, са се съгласили с предложената промяна, адаптация или подобрене;
- б. предложената промяна, адаптация или подобрене могат да бъдат извършени по технически, организационни, социални и/или финансови причини само в комплекса или в съответната част;
- с. наемодателят е информирал своевременно наемателя за предложената промяна, адаптация или подобрене и се е консултирал с наемателя или съответно с организацията на наемателите.

5.3 Ако наемодателят има право или е задължен съгласно член 5.1 или 5.2 да извърши определени промени или ремонти в или по настия имот, наемодателят също така има право да предложи на наемателя промяна на наема въз основа на член 7:252 и/или член 7:255 от Гражданския кодекс.

5.4 Наемодателят няма право да предлага на наемателя промяна на наемната цена за тези промени или ремонти, които могат да се разглеждат като отстраняване на просрочена поддръжка до нивото на поддръжка, което е подходящо за първоначалния наем.

5.5 В случай на промени, корекции или подобрения, както е посочено в членове 5.1 и 5.2, се прилагат разпоредбите на член 11.5.

### **Асансьор**

6.1 Ако сградата, част от която е настият имот, включва асансьор, наемателят, неговите съквартиранти и посетители трябва внимателно да спазват всички инструкции, които са дадени или трябва да бъдат дадени от наемодателя, асансьорния техник или властите или от тяхно име.

6.2 Наемодателят гарантира, че за асансьорната уредба е склучен абонамент за обслужване.

### **Инсталация за централно отопление и топла вода**

7.1 Ако настият имот разполага със собствена, индивидуално контролирана система за централно отопление или система за топла вода, наемателят трябва да гарантира, че тя се поддържа „като от добър наемател“.

7.2 Всички разходи за отстраняване на повреди, причинени от небрежност, неправилна употреба или поддръжка на посочените в чл. 7.1 инсталациите от непрофесионалисти, и техните принадлежности от

самия наемател или от назначени от него лица, се заплащат от наемателя без изключение.

7.3 В случай на замръзване наемателят е длъжен да предприеме всички налични мерки, за да предотврати замръзването на централната отоплителна система, системата за топла вода и водопроводните тръби. Ако наемателят отсъства по време на отоплителния сезон, той не може да затваря радиаторите на централната отоплителна система с оглед на риска от замръзване на тези системи.

### **Общо или централно антенно съоръжение**

8.1 Ако наетият имот е, ще бъде или може да бъде свързан към съществуваща общинска или централна система за интернет и/или за приемане на телевизионни и радиопрограми, наемателят няма право да инсталира или поддържа собствена система и/или собствена антена или да прави промени в системата.

8.2 За свързване на оборудването може да се използва само точката(ите) за свързване, инсталирани(и) в наетия имот, към общото или централното антенно съоръжение или интернет системата. За това(тези) свързване(ия) наемателят трябва да използва подходящи свързващи кабели, които да закупи за своя сметка. Наемателят носи отговорност за всички повреди по инсталацията, причинени от използването на неправилно функциониращи приемни устройства или дефектни свързващи кабели.

### **Градина, двор, огради, сгради**

9.1 Ако наетият имот включва градина или двор, наемателят е длъжен да оформя, използва, поддържа градината като декоративна и да не използва двора и градината за складиране на стоки от какъвто и да е характер или за съхранение на един или повече автомобили, каравани, лодки и т.н. Дърветата и храстите, включително тези, които вече са налице в началото на периода на наемане, трябва да се поддържат и подрязват своевременно от наемателя. Ако дърветата или храстите причиняват неудобство в градината, те трябва да бъдат премахнати за сметка на наемателя. Ако се изисква разрешително за сеч, наемателят трябва да подаде заявление за такова за своя сметка и със знанието на наемодателя. Щетите, причинени от дървета, храсти или други растения, са за сметка на наемателя.

9.2 Наемателят няма право да поставя, променя или премахва огради, навеси, ламперии и други конструкции без разрешението на наемодателя.

9.3 Разпоредбите на членове 4.1 до 4.14 включително се прилагат mutatis mutandis.

### **Сънцезащитни щори**

10.1 Наемателят няма право да монтира външни сънцезащитни щори, ако преди това не е получил одобрението на наемодателя за конструкцията, цвета и начина на закрепване.

10.2 Разпоредбите на членове 4.1 до 4.14 включително се прилагат mutatis mutandis.

### **Поддръжка**

11.1 Съгласно закона (член 7:217 във връзка с член 7:240 от Гражданския кодекс) и настоящия договор за наем наемателят е длъжен да извърши дребни ремонти на, по или в наетия имот, включително във всички случаи дребните ремонти, посочени в Наредбата за дребните ремонти, а наемодателят е длъжен, по искане на наемателя, да отстрани другите дефекти, освен ако това е невъзможно или изисква разходи, които не могат да бъдат разумно изисквани от наемодателя при дадените обстоятелства. Страните предприемат или осигуряват предприемането на такива мерки, включително подновявания, каквито могат да бъдат необходими за тази цел и каквито могат да бъдат изисквани от закона, законовите разпоредби или договорените условия, своевременно и по подходящ начин, всяка за своя сметка.

11.2 Разпоредбите на член 11.1 не засягат задължението на наемателя да поддържа, ремонтира и подновява съоръженията, инсталирани от наемателя или от негово име, както е предвидено в член 4.

11.3 Дребните ремонти, които са за сметка на наемателя, се извършват от наемодателя или от негово име, ако тази поддръжка е включена в доставката на стоки и услуги, които се предоставят от наемодателя или от негово име във връзка с ползването на наетия имот, както е посочено в член 7 от договора за наем.

11.4 Горните разпоредби не засягат задължението на страните да вземе предвид онези разпоредби, които трябва да бъдат взети в резултат на умисъл, вина, небрежност или неправилна употреба от страна на съответната страна или от страна на лицата, за които тя отговаря.

11.5 Ако наемодателят сметне за необходимо да извърши поддръжка, ремонт, обновяване или други дейности по наетия имот или сградата или комплекса от сгради, от които е част наетият имот, или да възложи извършването на такива дейности, или ако това е необходимо във връзка с изисквания или мерки, наложени от правителството или от дружествата за комунални услуги, наемателят е длъжен да допусне лицата, които трябва да извършат тези дейности, в наетия имот и да понесе всички неудобства, без да има право да претендира за обезщетение, намаляване на задължението за плащане или разваляне на договора за наем. Наемодателят се консулира своевременно с наемателя относно времето, в което трябва да бъде извършена работата.

11.6 Ако някоя от страните не извърши поддръжка, ремонт или обновяване за своя сметка или ако те са извършени неправилно или некачествено, другата страна има право да извърши тези дейности (или да възложи извършването им) за сметка и на риск на неизправната страна, след като последната получи писмено уведомление за неизпълнение, в което ѝ се предоставя разумен срок за изпълнение. Ако работата, за която наемателят носи отговорност, не може да бъде отложена, наемодателят има право да я извърши или да възложи незабавното ѝ извършване за сметка на наемателя.

#### **Достъп**

12.1 Наемодателят и всички лица, посочени от него, имат право, след консултация с наемателя и в работни дни между 08.00 и 17.30 часа, да влизат в наетия имот, за да проверяват състоянието на наетия имот за работите, посочени в членове 5 и 11, и за оценки. В извънредни случаи наемодателят има право да влезе в наетия имот без съгласуване и/или извън горепосочените часове.

12.2 В случай на планирано отдаване под наем, продажба или търг на наетия имот или на (част от) сграда или комплекс от сгради, от които наетият имот е част, и три месеца преди края на договора за наем, наемателят е длъжен, след предварително уведомление от или от името на наемодателя, да даде възможност за оглед на наетия имот от 10.00 ч. до 12.00 ч. и от 14.00 до 16.00 ч. в работните дни, както и в дните на търга, и да постави обичайните табели или обяви „под наем“ или „за продажба“ на или в близост до наетия имот (или сградата или комплекса от сгради).

#### **Повреди и отговорност**

13.1 Ако в наетия имот, по него или около него възникнат или има опасност да възникнат повреди, включително повреди или опасност от повреди на тръби, кабели, тръби, канализация, канализационни тръби, инсталации и оборудване, наемателят е длъжен незабавно да уведоми писмено наемодателя за това.

13.2 Ако съществува непосредствена опасност от повреда или ако възникналата повреда има опасност да се разпространи, наемателят трябва незабавно да съобщи за това на наемодателя и е длъжен незабавно да предприеме подходящи мерки за предотвратяване и ограничаване на (по-нататъшни) повреди в или по наетия имот. Това важи с особена сила, ако е възникнала или има опасност да възникне повреда в резултат на метеорологичните условия.

13.3 Ако наетият имот е част от колективна сграда или комплекс от жилища, се прилагат разпоредбите на членове 13.1 и 13.2 по отношение на цялата сграда или комплекс, и по-конкретно по отношение на общите части и съседните сгради. Пряко действие от страна на наемателя се изисква само в случаите, когато това може разумно да се очаква от него.

13.4 Наемодателят не носи отговорност за вреди и пропуснати ползи от наема, понесени от наемателя и/или неговите съквартиранти, или за вреди, нанесени на имущество, принадлежащо на наемателя и/или неговите съквартиранти, в резултат на видими или невидими дефекти на наетия имот, освен ако тези вреди или пропуснати ползи от наема се дължат на наемодателя или ако тези вреди са причинени от дефект, който е бил налице към момента на сключване на договора за наем и за който наемодателят е знаел или е трябвало да знае.

13.5 Наемодателят не носи отговорност за телесни щети и/или такива по имуществото на наемателя или на неговите съквартиранти от буря, измръзване, удар от мълния, обилен снеговалеж, наводнения, повишаване или понижаване на нивото на подпочвените води, природни бедствия, атомни реакции, въоръжени конфликти, гражданска война, въстания, посегателства и други бедствия.

13.6 Наемателят носи отговорност за вреди на наетия имот, причинени от неизпълнение на задължение по договора за наем от негова страна. Всички щети, с изключение на тези, причинени от пожар, се считат за причинени от него. В този параграф терминът „наемател“ включва членовете на домакинството на наемателя и трети лица, които се намират в наетия имот.

13.7 Наемателят е длъжен да сключи и да поддържа подходяща имуществена застраховка при обичайните условия. В случай на щета, попадаща в обхвата и покритието на застрахователната полица, склучена от наемателя, той трябва първо да се обърне към своя застраховател.

#### **Заштита на жизнената среда**

14.1 Ако наетият имот е част от сграда или комплекс от сгради, които включват площи и обекти, върху които наемателят няма изключителни права на ползване, наемателят от своя страна допринася за това тези площи и обекти да не бъдат замърсявани, да не се поставят движими вещи в тях, по тях или върху тях и да не се използват за цели, различни от тези, за които са ясно предназначени или които са предвидени в договора за наем или в указанията на наемодателя. По-специално наемателят не може да влиза или да позволява на други лица да попадат на покрива, в помещениета за превключване на асансьора, на противопожарните стълби, в помещението за централната отоплителна система и в помещението за хидрофор. На наемателя не се разрешава също така да оставя превозни средства, детски колички, велосипеди или други предмети на друго място, освен на или в определените за това

места, както и да поставя или окачва спално бельо, пране и т.н. от външната страна на сградата, освен на балкона.

14.2 Без предварителното съгласие на наемодателя наемателят няма право:

- а. да поставя или да възлага поставянето на каквато и да е форма на реклама за себе си или за трети лица върху наетия имот;
- б. да свързва механичен аспиратор и друго оборудване към вентилационен канал или за възлагане на това;

с. да инсталира или използва димоотводите в наетия имот за камина или т.нар. многофункционална горелка, освен ако не става въпрос за използване на камина, която е част от наетия имот.

Определените в членове 4.1 до 4.14 включително разпоредби се прилагат *mutatis mutandis*.

14.3 На наемателя не е позволено:

- а. да отглежда (домашни) животни в наетия имот или в близост до него, които създават неудобства;
- б. да изхвърля горивни газове по друг начин, освен през съществуващите димоотводи, или да използва вентилационните канали за тази цел;
- с. да отглежда канабис (или да възлага отглеждането му) или да търгува в наетия имот, в общите части и/или в непосредствена близост до наетия имот и/или да обособява наетия имот като разсадник за канабис, съоръжение за сушение или рязане на канабис или да извършва други дейности, които са наказуеми съгласно Закона за наркотичните вещества. На наемателя се забранява също така да притежава канабис или подобни култури в наетия имот и/или в общите части, да ги съхранява или да ги държи за друго лице. На наемателя също така не се разрешава да търгува, произвежда или използва в група, нито да позволява използването или присъствието в наетия имот, в общите помещения и/или части от тях или в непосредствена близост до наетия имот на какъвто и да е хват за дъвчене, леки и тежки наркотици или други забранени вещества. Наемателят признава, че нарушаването на горните забрани води до увреждане на наетия имот, както и до опасност и неудобство (като замърсяване, вандализъм, привличане на престъпност и други подобни) за околността. Нарушаването на тази забрана е толкова сериозно, че оправдава прекратяването на договора за наем във възможно най-кратък срок. Наемателят е длъжен да заплати печалбата на наемодателя, която е (по преценка) спечелил, като е действал в нарушение на тази забрана, без да се засяга правото на наемодателя на (допълнително) обезщетение.

14.4 Наемателят не трябва да причинява неудобства или затруднения при ползването на сградата или комплекса от сгради, част от които е наетият имот. Наемателят трябва да гарантира, че трети лица или животни, присъстващи в имота от негово име, също не правят това.

14.5 Членове 14.1 до 14.4 включително имат за цел, *inter alia*, да настърчават добрия климат на живот сред ползвателите на сградата или в комплекса от сгради, част от които е наетият имот.

14.6 Наемателят трябва да има подобаващо поведение в наетия имот, да го използва и поддържа с грижата на добър наемател.

### **Околна среда**

15.1 Наемателят трябва внимателно да спазва указанията, разпоредбите или инструкциите на властите или други компетентни органи по отношение на (разделното) изхвърляне на отпадъците. В случай на неспазване или непълно спазване на това задължение наемателят носи отговорност за произтичащите от това финансови, наказателни и евентуално други последици.

15.2 На наемателя не е позволено:

- а. да оставя в, на или в непосредствена близост до наетия имот опасни за околната среда вещества, включително причиняващи миризми, запалими или експлозивни вещества;
- б. да използва наетия имот по начин, който причинява замърсяване на почвата или друго замърсяване на околната среда.

### **Промяна на наем**

16 Ако наетият имот е самостоятелно жилище с либерализиран наем:

- годишната корекция на наема се извършва въз основа на промяната в месечния индекс на цените съгласно серията от индекси на потребителските цени (CPI) за всички домакинства (2015=100), публикуван от Статистическата служба на Нидерландия (CBS);
- промененият наем се изчислява по следната формула: промененият наем е равен на действащия към датата на промяната наем, умножен по стойността на индекса за календарния месец, предхождащ с четири календарни месеца календарния месец, в който е променен наемът, и разделен на стойността на индекса за шестнадесетия календарен месец, предхождащ календарния месец, в който се променя наемът;
- наемът не се коригира, ако корекцията води до по-нисък наем от последния приложим наем, но в този случай последният наем остава непроменен до момента, в който стойността на индекса за календарния

месец, предхождащ с четири календарни месеца календарния месец, през който се коригира наемът, е по-висока от стойността на индекса, използван за последната корекция на наема;

- ще се използва подобна индексна цифра, ако Статистическата служба на Нидерландия престане да публикува ценовия индекс или промени основата, на която той се изчислява, и в случай на разлике в мненията всяка от страните може да поиска от директора на Статистическата служба на Нидерландия решение, което ще бъде задължително за страните. Всички евентуално свързани с това разходи се поемат от страните по равно;

- промененият наем се прилага и ако наемателят не е бил уведомен за промяната с отделно уведомление.

#### **Разходи за комунални услуги с индивидуален измервателен уред и сервизни разходи**

17.1 В допълнение към наема наемателят поема и разходите за доставката, транспортирането, измерването и потреблението на газ, вода и електроенергия за наетия имот, включително разходите за склучване на съответните договори и наемането на измервателните уреди, както и всички други разходи и неустойки, начислени от дружествата за комунални услуги.

17.2 Наемателят сам, за своя сметка и на свой риск, сключва договорите за доставка със съответните органи, освен ако наетият имот няма отделни връзки и/или страните са се договорили, че наемодателят осигурява доставката на газ, вода и електроенергия.

17.3 Ако страните са се договорили, че наемодателят осигурява доставката на газ, вода и електроенергия за наетия имот и има индивидуален електромер в жилищната част на наетия имот, наемодателят определя таксата, дължима от наемателя за това, въз основа на действителните разходи според показанията на електромера. Ако се прилага Закона за топлинната енергия за доставката на топлинна енергия по смисъла на член 1, буква ж) от Закона за топлинната енергия, тази такса никога не бива да надвишава максималната цена, както е определена в този закон. В този случай наемателят се задължава при първо поискване да подпише договор за доставка с наемодателя, както е посочено в този закон. Ако в жилищната площ на наетия имот няма индивидуален електромер, наемодателят определя таксата, дължима от наемателя.

17.4 В допълнение към наема, наемателят ще бъде таксуван за разходите, свързани с предоставянето на интернет, видео, аудио и други сигнали, включително разходите за склучване на съответните споразумения, както и всички други разходи и неустойки, начисявани от доставчиците на тези услуги.

17.5 Наемателят трябва да сключи договори за доставка с дружествата, посочени в член 17.4, за своя сметка и на свой риск, освен ако страните не са се договорили, че наемодателят ще осигури интернет, видео, аудио и други сигнали. В последния случай наемодателят определя таксата, дължима от наемателя в тази връзка.

17.6 Ако страните са се договорили, че наемодателят ще предоставя (и) други стоки и услуги, свързани с ползването на наетия имот, наемодателят определя и таксата, дължима от наемателя в тази връзка.

17.7 Доколкото наетият имот представлява част от сграда или комплекс от сгради и доставката на стоки и услуги, свързани с обитаването на наетия имот, се отнася и до други части, принадлежащи към тях, наемодателят определя разумния дял на наемателя в разходите за доставката на тези стоки и услуги. Наемодателят не е длъжен да взема предвид факта, че наемателят не използва една или повече от тези доставки на стоки и услуги. Ако една или повече части от сградния комплекс не се използват, при определяне на дела на наемателя наемодателят гарантира, че той няма да бъде по-висок, отколкото ако сградата или сградният комплекс се използваше изцяло.

17.8 Наемодателят предоставя на наемателя годишен отчет, от който наемателят може самостоятелно да определи своя дял от тези разходи. Законоустановеният давностен срок започва да тече в края на годината, за която се отнасят разходите.

17.9 След края на договора за наем се изготвя нов отчет за периода, за който това все още не се е случило. Отчетът се представя в срок от 6 месеца след края на годината, за която се отнасят разходите.

17.10 Това, което прегледът показва, че през съответния период, като се вземат предвид авансовите плащания, е било недостатъчно платено от наемателя или надплатено от наемодателя, трябва да бъде компенсирано или възстановено в рамките на три месеца от предоставянето на отчета. Оспорването на верността на отчета не спира изпълнението на това задължение за плащане.

17.11 Ако желае, наемодателят предоставя на наемателя възможността да провери счетоводните бележки и други търговски документи, на които се основава отчетът, или копия от тях в продължение на един месец след предоставянето на отчета.

17.12 Наемодателят има право да променя вида и обхвата на доставката на електроенергия, газ и вода за потребление в жилищната част на наетия имот въз основа на индивидуален електромер, разположен в тази част, както и доставката на другите елементи и услуги, свързани с обитаването на наетия имот, след консултация с наемателя.

17.13 Наемодателят има право да коригира междувременно авансовото плащане, дължимо от наемателя по отношение на плащането за доставка на електроенергия, газ и вода за потребление в жилищната част на наетия имот въз основа на индивидуален измервателен уред, разположен в тази част, и плащането за другите стоки и услуги, предоставени във връзка с обитаването на наетия имот, в съответствие с очакваните разходи, включително в случай, предвиден в член 17.12, както и в случаите, предвидени в член 7:261, ал. 1 от Гражданския кодекс.

17.14 Наемателят е обвързан от всяко намаление или разширение на доставките на електроенергия, газ и вода, които наемодателят трябва да предостави за потребление в жилищната част на наетия имот въз основа на индивидуален електромер, разположен в тази част, както и на доставките на други стоки и услуги, свързани с ползването на наетия имот, и от съответното променено авансово плащане, ако това изменение се отнася до доставка, която може да бъде предоставена само на няколко наематели съвместно и поне 70 % от тези наематели са дали съгласието си за това. Наемател, който не се е съгласил с промяната, може в срок от осем седмици след писменото уведомление от наемодателя, че е постигнато споразумение с поне 70 % от наемателите, да поиска от съда да се произнесе по основателността на предложението.

17.15 Ако потреблението на газ, електроенергия, топлинна енергия или (топла) вода се определя въз основа на измервателни уреди и възникне спор относно дела на наемателя в разходите за потребление поради неизправност или неправилно функциониране на измервателните уреди, този дял се определя от дружество, консултирано от наемодателя, което е специализирано в измерването и определянето на потреблението на газ, електроенергия, топлинна енергия и/или (топла) вода. Това се прилага и в случай на повреда, унищожаване или измама, свързани с измервателните уреди, без да се засягат всички други права, които наемодателят може да има в този случай по отношение на наемателя, като например правото на ремонт или подновяване на измервателните уреди и обезщетение за претърпените вреди.

### **Прекратяване с предизвестие**

18.1 Прекратяването на договора за наем с предизвестие трябва да бъде извършено чрез заповед на съдебен изпълнител или препоръчано писмо и в деня, договорен за плащане на наема (обикновено първия ден от календарния месец), като се спазва срокът на предизвестието. Срокът на предизвестието за прекратяване на договора от страна на наемателя е равен на продължителността на периода на плащане, но не по-малко от един месец и не повече от три месеца, а за прекратяване на договора от страна на наемодателя - не по-малко от три месеца, като се спазва чл. 7:271, ал. 5 от Гражданския кодекс.

18.2 Договор за наем, склучен за определен срок, който е по-малък или равен на две години (в случай на самостоятелно жилище) или пет години (в случай на несамостоятелно жилище), не се прекратява с предизвестие, а с уведомление, което трябва да бъде изпратено с препоръчано писмо, в което се посочва, че договорът за наем се прекратява в определения в договора за наем период. Наемодателят трябва да е отправил такова уведомление не по-късно от един месец преди изтичането на срока, определен в договора за наем, и не по-рано от три месеца преди изтичането на този срок.

### **Край на договора за наем или ползването**

19.1 Освен ако не е уговорено друго в писмена форма, при изтичане на договора за наем или при прекратяване на ползването на наетия имот наемателят трябва да върне наетия имот на наемодателя в състоянието, описано в приемо-предавателния протокол в началото на договора за наем, като се вземат предвид всички работи, извършени впоследствие от наемодателя, и нормалното износване и стареене.

19.2 Ако в началото на договора за наем не е съставен приемо-предавателен протокол, се приема, че наемателят е получил наетия имот в състоянието, в което се намира в края на договора за наем, при условие че не се докаже противното.

19.3 В края на договора за наем или в края на ползването на наетия имот наемателят трябва да върне на наемодателя наетия имот празен и разчистен от личните вещи, свободен от ползване и права на ползване, добре почистен и с предадени всички ключове, карти и др.

19.4 Наемателят е длъжен да премахне за своя сметка всички предмети, които е поставил във, върху или около наетия имот или е взел от предишния наемател или ползвател, освен ако наемодателят по всяко време не посочи или не е посочил друго в писмена форма. Освен това наемателят е длъжен да отстрани всички повреди по наетия имот, причинени от изнасянето на вещи, да боядиса бели стените, които са без тапети, и таваните, и ако наетият имот включва градина, да остави земята в незамърсено и подходящо състояние (без дупки и ями). Наемодателят не дължи обезщетение за предмети, които не са били премахнати и които са били добавени без разрешението на наемодателя, освен ако не е договорено друго в писмена форма.

19.5 Наемателят губи собствеността си върху всички предмети, за които се счита, че се е отказал от тях, като ги е оставил в наетия имот, при фактическото напускане на наетия имот. Наемодателят

може, по своя преценка и без да носи каквато и да е отговорност, да премахне тези предмети за сметка на наемателя, без наемодателят да е задължен да ги запази. Наемодателят има право да се разпорежда с тези предмети. Той има право да присвои тези предмети или да ги премахне на риск на наемателя, изцяло по преценка на наемодателя. Наемодателят може също така да реши да изнесе съответните предмети, за да ги унищожи незабавно или да ги складира временно. Ако наемодателят е възложил транспортирането и съхранението на въпросните предмети, наемателят може да си възстанови тези предмети от наемодателя само за времето на съхранението им срещу еднократно плащане на цялата сума, за която наемодателят може да претендира от наемателя. Наемодателят не носи отговорност за каквото и да било повреди на въпросните предмети, причинени по време на тяхното изнасяне, транспортиране или съхранение.

19.6 Разпоредбите на член 19.5 не се прилагат за движимо имущество, което наемателят е прехвърлил на последващ наемател, при условие че последващият наемател е уведомил писмено наемодателя за това прехвърляне.

19.7 В разумен срок преди края на договора за наем или ползването, наетият имот се проверява съвместно от страните. Страните изготвят доклад за тази проверка, в който се отразяват констатациите относно състоянието на наетия имот. В доклада се посочват също така дейностите, които трябва да бъдат извършени за сметка на наемателя във връзка с ремонтите и просрочената поддръжка, за които е установено, че са необходими по време на проверката, както и начинът, по който това ще бъде направено.

19.8 Ако наемателят или наемодателят, след като му е била предоставена разумна възможност да направи това с препоръчано писмо, не съдейства в разумен срок за проверката и/или за записването на констатациите и споразуменията в доклада, страната, която настоява за записването, има право да извърши проверката без присъствието на неизправната страна и да направи доклада задължителен за страните. Страната, която настоява за записване, незабавно предоставя копие от този доклад на неизправната страна.

19.9 Наемателят е длъжен да извърши или да организира извършването на работата, която трябва да бъде извършена от него въз основа на доклада, в рамките на срока, посочен в доклада или договорен по друг начин между страните. Ако наемателят продължава да не изпълнява изцяло или частично задълженията си, произтичащи от доклада, наемодателят има право да възложи извършването на работата сам и да възстанови свързаните с това разходи от наемателя, без да е необходимо наемателят да бъде уведомен като неизправна страна и без да се засяга правото на наемодателя да претендира за обезщетение за допълнителни щети и разходи.

19.10 Наемателят дължи на наемодателя сума, равна на последната приложима наемна цена, плащането за доставката на електроенергия, газ и вода за потребление в жилищната част на наетия имот въз основа на индивидуален електромер, разположен в тази част, и плащането за другите стоки и услуги, предоставени във връзка с обитаването на наетия имот, за времето, необходимо за извършване на работата, изчислено от датата на прекратяване на договора за наем, без да се засяга правото на наемодателя да претендира за обезщетение за допълнителни щети и разходи. Наемателят не може да черпи права от тази разпоредба.

## **Плащания**

20.1 Плащането на наема и на всичко останало, което се дължи по силата на този договор за наем, се извършва не по-късно от датите на падежа в нидерландско законно платежно средство - без никакво спиране, отстъпка, приспадане или уреждане на претенции, които наемателят има или смята, че има към наемодателя, освен в случая, предвиден в член 7:206, ал. 3 от Гражданския кодекс - чрез внасяне или превод по сметка, която е посочена от наемодателя.

20.2 Наемодателят има право да променя мястото или начина на плащане чрез писмено уведомление до наемателя. Наемодателят има право да определи неизплатеното вземане, произтичащо от договора за наем, срещу което ще се приспадне всяко плащане, получено от наемателя, освен ако наемателят изрично не посочи друго в момента на плащането. В последния посочен случай разпоредбите на член 6:50 от Гражданския кодекс не се прилагат.

## **Гаранционен депозит**

21.1 Като гаранция за надлежното изпълнение на задълженията си по договора за наем, при подписването на договора за наем наемателят внася депозит по банкова сметка, посочена от наемодателя, в размера, посочен в член 10 от договора за наем.

21.2 Ако е предявена претенция по отношение на размера на депозита, наемателят е длъжен при първо поискване от страна на наемодателя да допълни депозита със сумата, за която се претендира.

21.3 Ако и доколкото депозитът не е бил законно претендирани от наемодателя, след прекратяване на договора за наем наемодателят изплаща депозита по сметка, посочена от наемателя.

## **Солидарна отговорност, съвместно ползване, настойничество и попечителство**

22.1 Ако няколко лица са се обединили като наематели, те винаги са солидарно отговорни пред наемодателя за всички задължения, произтичащи от договора за наем. Отлагането или опрощаването на плащането от страна на наемодателя на един от наемателите или предложението за това се отнася само за съответния наемател.

22.2 Задълженията, произтичащи от договора за наем, са солидарни, също и по отношение на наследниците и другите правоприемници на наемателя.

22.3 Лице, което е сключило и подписало договор за наем с наемодателя заедно с едно или повече други лица, без да е законно сънаемател, не губи правата си на наемател, като напусне наетия имот за постоянно. Дори и тогава той ще остане солидарно отговорен за задълженията по договора за наем. Сънаемателят по договор (съвместно наемащ имота) може да прекрати договора за наем заедно с другия(ите) наемател(и) само с предизвестие.

22.4 При сключването на договора за наем наемателят трябва да информира наемодателя, дали е женен или дали живее на семейни начала с регистрация на партньорството. Наемателят предоставя на наемодателя личните данни на своя партньор. Ако след сключването на договора за наем наемателят сключи брак или встъпи в регистрирано партньорство, той трябва незабавно да уведоми писмено наемодателя, като посочи личните данни на партньора си.

22.5 При сключването на договора за наем наемателят трябва да информира наемодателя дали е под запрещение с настойник или е поставен под попечителство. Наемателят трябва да предостави на наемодателя личните данни на настойника или попечителя. Ако след сключването на договора за наем наемателят бъде поставен под запрещение с настойник или под попечителство, той трябва незабавно да уведоми писмено наемодателя, като посочи личните данни на настойника или попечителя.

## **Ненавременно предоставяне на разположение**

23.1 Наемодателят е длъжен да предостави наетия имот на наемателя на началната дата, посочена в член 3.1 от договора за наем.

23.2 Ако наетият имот не е на разположение на предвидената начална дата, тъй като наетият имот не е бил завършен своевременно, тъй като предишният наемател, в противоречие с постигнатите договорености, не е освободил наетия имот своевременно или тъй като наемодателят все още не е получил необходимите му разрешителни от държавните власти, наемателят не е длъжен да плаща наем до датата, на която наетият имот му се предостави на разположение, да не заплаща за доставката на електричество, газ и вода за потребление в жилищната част на наетия имот въз основа на индивидуален електромер в тази част и да не заплаща за другите стоки и услуги, предоставяни във връзка с ползването на наетия имот, а другите му задължения и договорените условия също се отлагат съответно.

23.3 Наемодателят не носи отговорност за каквото и да било вреди, претърпени от наемателя в резултат на закъснението, освен ако то не може да се вмени във вина на причинителя. Под дължимо неизпълнение се разбира и ситуацията, при която наемодателят не полага никакви усилия да предостави наетия имот на наемателя във възможно най-кратък срок.

23.4 Ако наемодателят не е в състояние да предостави наетия имот в рамките на десет работни дни след предвидената начална дата, наемателят има право да развали договора за наем извънсъдебно с препоръчано писмо.

## **Кондоминиум в сграда с апартаменти**

24.1 Ако сградата или комплексът от сгради, от които наетият имот е част, са или ще бъдат разделени на апартаменти, наемателят трябва да спазва правилата за ползване, произтичащи от акта за разделяне, устава или правилата. Същото важи и ако сградата или комплексът от сгради са или станат собственост на кооперация.

24.2 Наемодателят е длъжен, доколкото това е в неговите правомощия, да не съдейства за създаването на разпоредби, които противоречат на договора за наем.

24.3 Наемодателят гарантира, че наемателят е запознат с правилата за ползване, посочени в член 24.1.

## **Разходи, неизпълнение**

25.1 Наемателят е в неизпълнение само поради изтичане на определения срок.

25.2 Във всички случаи, в които наемателят (наемодателят) изпраща призовка, уведомление за неизпълнение или съдебно разпореждане до наемателя (наемодателя), или в случай на съдебно производство срещу наемателя (наемодателя), за да го принудят да спазва договора за наем или да изселят наемателя, наемателят (наемодателят) е длъжен да плати на наемателя (наемодателя) всички съдебни и извънсъдебни разходи, направени за тази цел - с изключение на съдебните разноски, дължими от наемателя (наемодателя) в резултат на окончателно съдебно решение - доколкото

възстановяването на тези разходи не е уредено от Закона за извънсъдебните разходи за събиране на вземания и Указа за разходите за събиране на вземанията.

### **Лични данни**

26.1 Личните данни на наемателя и, ако е приложимо, на неговия/ата съпруг/а/регистриран партньор и/или други членове на семейството и/или на настойника/попечителя се обработват от наемодателя и/или управителя (ако има такъв) и/или от дружествата от тяхната група за следните цели: изпълнение на договора за наем, (планиране) на поддръжката, провеждане на огледи и придобивания, извършване на плащания и събиране на вземания, включително предаването им на трети лица, разглеждане на спорове, въпроси или разследвания, включително съдебни производства, упражняване на контрол, подаване на молби и предоставяне на надбавки за наем, дейности по вътрешното управление, както и изпълнението или прилагането на закона. За тези цели личните данни ще бъдат предоставени от наемодателя и/или управителя, ако е необходимо, на трети страни, като например банката за целите на плащането, фирми за поддръжка, които извършват поддръжка по график или в отговор на жалба (и на които могат да бъдат предоставени името и данните за контакт, като телефонен номер, имайл адрес и информация относно жалбата), потенциални наематели за огледи и придобивания (които могат да получат име, телефонен номер и имайл адрес, за да насрочат среща), агенции за събиране на вземания, съдебни изпълнители, адвокати и правни органи в контекста на просрочени задължения или спорове, данъчни органи и други компетентни органи, както и доставчици на услуги, като например ИТ доставчици, счетоводители, одитори и адвокати.

26.2 Засегнатите лица имат право да поискат от наемодателя и/или управителя да им разреши достъп до личните им данни и/или да поискат да ги коригират, допълнят, премахнат или проверят. Наемателят е длъжен - ако има такива - да информира съпруга/съпругата си/регистрирания си партньор и/или куратора/администратора за съдържанието на този член.

### **Местожителство**

27.1 От началната дата на наемането всички съобщения от наемодателя до наемателя във връзка с изпълнението на договора за наем се адресират до адреса на наетия имот.

27.2 В случай че наемателят вече не използва наетия имот, той се задължава незабавно да уведоми писмено наемодателя за това, като посочи нов адрес.

27.3 В случай че наемателят напусне наетия имот, без да посочи нов адрес на наемодателя, адресът на наетия имот се счита за адрес на наемателя.

### **Запитвания**

28. С изключение на случаите, когато то е дадено от наемодателя по негова собствена инициатива, наемателят може да се позовава на съгласие, одобрение, декларация или уведомление от наемодателя, само ако наемателят е отправил писмено запитване за това и наемодателят е дал положителния си отговор в писмен вид. Съгласието, одобрението или декларацията на наемодателя могат да бъдат обвързани с условия.

### **Оплаквания**

29. Наемателят подава оплакванията и желанията си в писмен вид. В спеши случаи това може да стане устно, след което наемателят ще потвърди оплакването в писмен вид във възможно най-кратък срок.

### **Последици от недействителност или анулиране**

30. Ако някоя част от договора за наем или от общите разпоредби е недействителна или анулирана, това не засяга валидността на останалите разпоредби. Вместо нищожната част се счита за договорена тази част, която е най-близка до тази, която страните биха могли да договорят по законово допустим начин, ако са знаели за нищожността или анулирането.

## **Приложение 2. Вътрешни правила.**

**Задължително е да спазвате по всяко време вътрешните правила на [lento.eu](http://lento.eu), описани по-долу.**

- По време на престоя Ви и в края на периода на наемане жилището ще бъде проверено за качество, безопасност, хигиена и щети. Вие носите отговорност за всички щети, причинени на жилището или на вещи, които са част от жилището, по време на престоя Ви, както и за загуба на имущество, прекомерна консумация на електроенергия и недостатъчно почистване.
- Жилището Ви се предава чисто, обзаведено и оборудвано със стандартно оборудване. Вие сте отговорни за поддържането на жилището и, ако е приложимо, на градината и/или балкона в чист вид. Проверявайте редовно, особено в банята.

- Бъдете икономични по отношение на газта, водата и електричеството. Максималната допустима температура е 21 °C. Ако отоплението е включено, прозорците и вратите трябва да бъдат затворени. Намалете термостата, ако имате достъп до него, на 17 °C, когато напускате жилището или си лягате.
- Съобразявайте се с Вашите съквартиранти и съседи и не вдигайте шум. След 22:00 ч. до 7:00 ч. в жилището, както и в непосредствена близост до него, трябва да бъде тихо.
- Не е разрешено да се променя каквото и да било в или по жилището. Не се разрешава поставянето на сателитни чинии, допълнителен хладилник, климатик, допълнителна пералня, отоплителен уред или каквото и да е друго допълнително оборудване. Не е разрешено да се поставят пирони или габърчета по стените на жилището, както и да се поставят допълнителни рафтове по стените на жилището.
- За Вашата безопасност жилището е оборудвано с противопожарно оборудване. Забранено е да се саботира това оборудване, например като се поставят найлонови торбички върху детекторите за дим или да се изваждат батериите.
- В последния ден от престоя си трябва да напуснете жилището в посочения час. В последния ден от престоя си трябва да оставите жилището чисто и подредено. Всякакви лични вещи трябва да бъдат премахнати от жилището и то да бъде предадено (изметено) чисто. Не оставяйте мръсни съдове, свалете спалното бельо от леглото, почистете кухнята, хладилника и всяко друго електрическо оборудване и изхвърлете торбите с боклук в контейнерите. Всички оставени лични вещи ще бъдат отстранени.
- Пушенето в жилището не е разрешено.
- Употребата, производството, търговията или съхранението на наркотични вещества в жилището е забранено.

## За къщи

- Като обитател трябва да поддържате градината.
- Битовите отпадъци трябва да се изхвърлят в съответствие с графика за битови отпадъци по места. Прозорците трябва да се почистват всеки месец.

## За апартаменти

- Общите части трябва да се оставят чисти след всяко ползване.