Algemene Huurvoorwaarden

Salland Wonen
buiten gewoon thuis

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

SallandWonen

Inhoudsopgave

Artikel 1 Wanneer gelden deze voorwaarden?

Artikel 2 Huurt u de woning met meer personen?

Artikel 3 Hoe leveren we de woning aan u op?

Artikel 4 Hoe gaan we om met de servicekosten?

Artikel 5 Wat zijn onze verplichtingen?

Artikel 6 Wat zijn uw verplichtingen?

Artikel 7 Welke herstellingen voert u uit?

Artikel 8 Voeren we dringende werkzaamheden uit?

Artikel 9 Wilt u veranderingen aanbrengen?

Artikel 10 Wat zijn de regels als u of wij de huur beëindigen?

Artikel 11 Hoe levert u de woning aan ons op?

Artikel 12 Waarvoor bent u aansprakelijk?

Artikel 13 Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?

Artikel 14 Welke overige bepalingen gelden?

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Artikel 1 Wanneer gelden deze voorwaarden?

1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst. Als de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan gelden de bepalingen in de huurovereenkomst.

Artikel 2 Huurt u de woning met meer personen?

2.1 In de huurovereenkomst staan de namen van alle huurders.

2.2 Als u met meer personen uw woning huurt, is iedere huurder afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien. U heeft allemaal dezelfde rechten en verplichtingen.

2.3 U betaalt samen de huurprijs en servicekosten voor de woning. Eindigt de overeenkomst voor één of een aantal huurders? Dan blijft of blijven de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.4 Wilt u de overeenkomst voor alle huurders beëindigen? Dan zegt iedere huurder zelf op. De huurovereenkomst eindigt pas als alle huurders de opzegging hebben ondertekend. Zegt één van de huurders op? Dan blijft de overeenkomst onveranderd gelden voor de andere huurder of huurders.

Artikel 3 Hoe leveren we de woning aan u op?

3.1 U ontvangt de sleutels voor de woning op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Vanaf dat moment kunt u de woning gebruiken.

3.2 We maken samen met u een beschrijving van de woning. Dit doen we tijdens de sleuteloverdracht en wij krijgen hiervan allebei één door beiden ondertekend exemplaar.

Artikel 4 Hoe gaan we om met de servicekosten?

4.1 U betaalt iedere maand een voorschot voor de servicekosten. Ieder jaar ontvangt u, voor 1 juli, van ons een overzicht van de werkelijke servicekosten die we in het vorige kalenderjaar in rekening hebben gebracht.

4.2 Heeft u te veel of te weinig servicekosten betaald? Dan verrekenen we dit verschil met u. Eventuele tegoeden betalen we uit. Dit doen we binnen een maand na de afrekening.

4.3 Het voorschotbedrag dat u iedere maand betaalt, kunnen we verhogen of verlagen als de afrekening hiertoe aanleiding geeft. Dit doen we in de maand juli en alleen nadat u het servicekostenoverzicht heeft ontvangen.

4.4 Willen we de samenstelling van of de inhoud van de diensten substantieel wijzigen, dan vragen we hiervoor uw akkoord. We gaan uit van akkoord door alle huurders binnen het complex of het betreffende gedeelte daarvan wanneer tenminste zeventig procent van die huurders met de voorgestelde verandering heeft ingestemd. Dit geldt als de voorgestelde verandering betrekking heeft op goederen en diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren.

4.5 Stemt u niet in met de wijziging? Dan kunt u een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Dit doet u binnen acht weken nadat we u per brief hebben laten

weten dat overeenstemming is bereikt met tenminste zeventig procent van de huurders.

4.6 Wilt u één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wijzigen en/of uitbreiden met als gevolg een wijziging en/of uitbreiding van uw servicekosten? We gaan hiermee akkoord, mits:
- uw belang bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat we in redelijkheid onze toestemming daaraan niet mogen onthouden,
- de voorgenomen wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, en
- tenminste zeventig procent van de huurders binnen het complex of betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging of uitbreiding en de daarmee gepaard gaande kosten heeft ingestemd.

Artikel 5 Wat zijn onze verplichtingen?

5.1 Als er gebreken zijn aan uw woning dan zijn we verplicht dit op te lossen als u dat van ons vraagt. We zijn hiertoe niet verplicht als het technisch en ook financieel onmogelijk is om het gebrek redelijkerwijs te verhelpen. We hoeven het gebrek ook niet te verhelpen wanneer het verhelpen van het gebrek op grond van de wettelijke regelingen, de huurovereenkomst of het gebruik voor uw rekening komt.

5.2 We houden uw woning in goede staat. We voeren daarvoor alle noodzakelijke reparaties en onderhoudsverzoeken uit, behalve als u hiervoor zelf verantwoordelijk bent volgens deze Algemene Huurvoorwaarden.

5.3 We spannen ons in om u rustig woongenot te bieden en uw privacy zoveel mogelijk te respecteren.

Artikel 6 Wat zijn uw verplichtingen?

6.1 U betaalt iedere maand de volledige huur. Dit doet u vóór de eerste van de maand. Daarmee voorkomt u dat u wettelijke rente verschuldigd bent.

6.2 U kunt met de huurbetalingen niet een vordering van u op ons verrekenen, behalve als artikel 7: 206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geldt of de rechter dit heeft bepaald.

Artikel 7:206 lid 3 BW
Is de verhuurder met het verhelpen van een storing in verzuim, dan kan de huurder de storing zelf (laten) verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen.

6.3 U gebruikt en onderhoudt de woning als een goed huurder.

6.4 Nadat u met ons de huurovereenkomst heeft afgesloten, woont u binnen acht weken in de woning. U woont zelf in de woning, eventueel samen met de leden van uw huishouden. De woning is uw hoofdverblijf.

6.5 U gebruikt de woning alleen om in te wonen. U wijzigt deze bestemming niet. Dit geldt ook voor alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van ons bedrijfsmatige activiteiten te verrichten in de woning.

6.6 Onder gemeenschappelijke ruimten verstaan we ruimten zoals:
- trappenhuizen
- liften
- kelders
- zolders
- parkeergarages
- bergingen

Dan laat hij of zij ons dit ook schriftelijk weten.

Artikel 7 Welke herstellingen voert u uit?

7.1 U voert kleine herstellingen zelf uit of u laat dit doen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening. Wat we onder kleine herstellingen verstaan, leest u in onze brochure `Onderhoud en reparaties, wie doet wat'. Deze ontvangt u van ons op het moment dat u de huurovereenkomst tekent en vindt u op onze website www.sallandwonen.nl.

7.2 U voert alle werkzaamheden vakkundig uit. U volgt hierbij de voorschriften op die wij of de overheid voorschrijven.

Artikel 8 Voeren we dringende werkzaamheden uit?

8.1 U staat alle dringende werkzaamheden toe aan uw woning of aangrenzende woningen, waaronder de gemeenschappelijke voorzieningen.

8.2 U heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of een schadevergoeding doordat we dringende werkzaamheden of renovatiewerkzaamheden moeten uitvoeren.

8.3 Als we het complex waarvan uw woning deel uitmaakt geheel of gedeeltelijk willen renoveren, dan ontvangt u hierover een brief. Hierin doen we u een voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als tenminste zeventig procent van de huurders van het complex daarmee instemt. Stemt u niet in met ons voorstel, dan vordert u bij de rechter een beslissing over de redelijkheid van ons voorstel. Dit doet u binnen acht weken nadat we u laten weten dat tenminste zeventig procent van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Geeft de rechter u gelijk, dan bent u niet gebonden aan ons voorstel. U verleent dan wel uw medewerking bij de uitvoering van de werkzaamheden aan andere woningen en gemeenschappelijke voorzieningen.

8.4 Deze werkzaamheden voeren we uit op werkdagen. Dringende gevallen vormen hierop een uitzondering. We kondigen van tevoren het tijdstip aan.

Artikel 9 Wilt u veranderingen aanbrengen?

9.1 Het is toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft u vóóraf schriftelijke toestemming van ons nodig.

9.2 Voordat we u toestemming verlenen kunnen we hieraan verschillende voorwaarden verbinden. Deze hebben onder andere betrekking op:
- de aard en kwaliteit van de materialen die u gebruikt;
- het voorkomen van schade aan de constructie van uw woning of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Als we u toestemming verlenen, geven we ook aan of u de verandering aan het einde van de huur weer ongedaan moet maken. U ontvangt hierover een brief met akkoordverklaring.

9.3 Alle veranderingen die in strijd met onze voorwaarden zijn aangebracht, moeten door u ongedaan gemaakt worden. Dit doet u direct nadat we dat de eerste keer van u vragen.

9.4 U onderhoudt de veranderingen of toevoegingen zelf. Ook verhelpt u zelf eventuele gebreken hieraan en voert u herstellingen uit.

9.5 U bent aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door een verandering die u aanbrengt. U vrijwaart ons voor aanspraken van derden op schade die wordt veroorzaakt door veranderingen die u zelf aan de woning heeft aangebracht.

Artikel 10 Wat zijn de regels als u of wij de huur beëindigen?

10.1 U zegt de huurovereenkomst schriftelijk op. Dit doet u per aangetekende brief, deurwaardersexploot of u geeft uw brief persoonlijk bij ons af. U ontvangt vervolgens van ons een ontvangstbevestiging.

10.2 U heeft een opzeggingstermijn van één maand. U kunt de huur op ieder moment opzeggen. De laatste dag van uw overeenkomst moet een werkdag zijn.

10.3 Wij hebben een opzegtermijn van tenminste drie maanden. Deze termijn verlengen we met één maand voor elk jaar dat u onafgebroken in de woning woont. We verlengen deze termijn tot maximaal zes maanden. We kunnen uw huur alleen opzeggen op grond van één of meer bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

10.4 U bent verplicht, als we na het opzeggen van de huur tot verhuur of verkoop wensen over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 11 Hoe levert u de woning aan ons op?

11.1 U levert de woning schoon en leeg aan ons op. Dit doet u op de datum dat uw huurovereenkomst eindigt. U levert de woning op in de staat waarin u deze aan het begin van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Deze staat leest u in de beschrijving die we op het moment van ondertekening samen met u hebben opgesteld. Heeft u zelf veranderingen en toevoegingen aangebracht? Dan geldt het derde lid van dit artikel.

11.2 We inspecteren samen met u de woning. Dit doen we binnen een week nadat wij uw huuropzegging hebben verwerkt. U stelt ons hiervoor in de gelegenheid. We maken tijdens deze inspectie een opnamerapport. Hierin leggen we vast welke herstellingen u verricht voor het einde van de huurovereenkomst. Ook maken we een schatting van de kosten hiervan. U en wij ontvangen beiden een exemplaar van het opnamerapport.

11.3 Heeft u zelf veranderingen aangebracht in de woning, dan gelden aan het einde van de huur de volgende regels:

a. Had u geen toestemming voor de veranderingen of voldoen deze niet aan artikel 9.2? We kunnen u vragen deze veranderingen ongedaan te maken.
b. Hebben we u toestemming verleend voor de veranderingen en lieten we u daarbij weten dat u deze moet verwijderen aan het einde van uw huurovereenkomst? U bent verplicht de veranderingen weg te nemen.
c. Heeft u toestemming de verandering permanent aan te brengen? Dan kunt u de verandering laten zitten indien deze in goede staat is.
d. U kunt de veranderingen die u zelf heeft aangebracht altijd ongedaan maken. Wel brengt u de woning dan terug in de staat waarin deze verkeerde aan het begin van de huur, volgens artikel 3.2 van deze algemene huurvoorwaarden.

11.4 U voldoet aan het einde van de huurovereenkomst aan de volgende verplichtingen:

- U herstelt eventuele beschadigingen.
- U ontruimt de woning volledig.
- Veranderingen die u zelf heeft aangebracht maakt u ongedaan, tenzij u toestemming heeft deze achter te laten.
- U levert de sleutels in op de datum die vermeld staat in de bevestiging van de huuropzegging.

Houdt u zich niet aan deze verplichtingen, dan voeren we de noodzakelijke werkzaamheden uit. De kosten hiervan zijn dan voor uw rekening. Ook overige schade die is ontstaan door uw nalatigheid, komt voor uw rekening.

11.5 Heeft u aan het einde van de huurovereenkomst zaken in de woning achtergelaten, dan kunnen we deze verwijderen. We zijn niet verplicht deze spullen te bewaren. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor uw rekening.

Dit geldt niet voor roerende zaken die u heeft overgedragen aan de volgende huurder. U heeft dit ons via het overnameformulier laten weten.

Artikel 12 Waarvoor bent u aansprakelijk?

12.1 Is schade aan uw woning aan u toe te rekenen doordat u tekortschiet in het nakomen van verplichtingen uit de huurovereenkomst, dan bent u hiervoor aansprakelijk. Dit geldt zowel voor schade binnen in de woning als aan de buitenkant van de woning. U bent ook aansprakelijk voor de gedragingen van derden die met uw goedvinden het gehuurde gebruiken of zich daarin bevinden.

Artikel 13 Wat gebeurt er als u of wij onze verplichtingen niet nakomen?

13.1 U en wij komen onze verplichtingen volgens de wet en deze huurovereenkomst na. Is dit niet het geval en moet één van ons daardoor gerechtelijke of buitengerechtelijke maatregelen nemen, dan zijn alle kosten hiervan voor rekening van de ander.

13.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. De kosten bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 40,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Artikel 14 Welke overige bepalingen gelden?

14.1 Is een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar, dan blijven de overige artikelen gewoon geldig. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan datgene dat wettelijk het dichtste bij komt van wat u en wij overeengekomen zouden zijn.

14.2 Als het gebouw of het complex waarvan uw woning deel uitmaakt, gesplitst wordt in appartementsrechten, dan volgt u de voorschriften uit de splitsingsakte, statuten en reglementen. De splitsingsakte en het modelreglement liggen ter inzage op ons kantoor.

14.3 U komt de bepalingen uit deze algemene voorwaarden na. Daarmee voorkomt u dat u ons een boete betaalt van € 25,- per kalenderdag (prijspeil 1 januari 2012). Deze wordt geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens op niveau 3. Deze boete kunnen we onmiddellijk opeisen. U betaalt deze boete zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag dat de overtreding voortduurt. U volgt daarnaast alsnog deze Algemene Huurvoorwaarden op. Ook houden we onze overige rechten op schadevergoeding.

Uitgave
augustus 2014

SallandWonen
Domineeskamp 1
8102 CC Raalte

Postbus 180
8100 AD Raalte
T: 0572 348 348
info@sallandwonen.nl

Openingstijden:
maandag t/m vrijdag 08.00 - 12.00 uur

Na 12.00 uur zijn wij alleen op afspraak geopend.
www.sallandwonen.nl

Salland Wonen
buiten gewoon thuis