

HUURREGLEMENT

Huurovereenkomst.

Artikel 1

1. Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst waarin het van toepassing is verklaard.
2. Wijzigingen van de overeenkomst of dit reglement kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

Aanvaarding van het gehuurde.

Artikel 2

Huurder verklaart het gehuurde en wat daartoe behoort in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard, voor zover hij niet binnen 14 dagen na de aanvang van de huur de verhuurder melding doet van tekortkomingen in de staat van onderhoud van het gehuurde.

Artikel 3

1. De huurprijs kan worden gewijzigd overeenkomstig de regels die de huurprijzenwet woonruimte daarvoor stelt.
2. Het bedrag dat de huurder maandelijks bij wijze van voorschot verschuldigd is voor de kosten van bijkomende leveringen en diensten kan door de verhuurder op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd.
3. Verhuurder verstrekt jaarlijks een gespecificeerd overzicht van de in het vorige lid bedoelde kosten;
Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder bij wijze van voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend.

Verplichtingen van de verhuurder.

Artikel 4

1. Verhuurder is verplicht het verhuurde op de daartoe overeengekomen datum aan huurder te leveren.
2. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden aan het verhuurde verrichten, voor zover deze niet ingevolge dit reglement ten laste van huurder komen
3. Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het verhuurde verschaffen.

4. Verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het verhuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het voorgaande lid dan wel van stagnatie in de tot het verhuurde behorende apparatuur, installaties e.d.
6. Verhuurder zal gedurende de huurtijd zonder toestemming van de huurder geen veranderingen aanbrengen aan het verhuurde, de daartoe behorende voorzieningen en de bij komende leveringen en diensten.

Verplichtingen van de huurder.

Artikel 5

1. Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door overmaking op bankrekeningnummer NL13 RABO 0332856097 bij de Rabobank te Kockengen ten name van de Woningstichting Kockengen. De huur dient per de 1^e van de maand te worden overgemaakt.
2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige korting of schuldvergelijking, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 6

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan bij de huurovereenkomst gegeven bestemming van woonruimte gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
3. Het is de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren, dan wel een gedeelte van het gehuurde onder te verhuren.
4. Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, lift en galerijen) slechts overeenkomstig hun bestemming gebruiken met inachtneming van de door verhuurder ter zake gegeven aanwijzingen.
5. Huurder van een bovenwoning kan door de verhuurder verplicht gesteld worden, een en ander in overleg en ten genoegen van de verhuurder, een ondertapijt op de vloer te leggen (t.b.v. het opnemen contactgeluid).

Artikel 7

1. De volgende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van de huurder:
 - a. het witten, sausen, behangen en schilderen binnenshuis;
 - b. het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten binnenshuis/buitenshuis en spiegels;
 - c. het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.;
 - d. het schoonhouden c.q. ontstoppen van closetpotten, vaste wastafels, gootstenen, dakgoten, riolen, putten e.d.;
 - e.
 1. de tuin behoort bij uw woning. Onderhoud hiervan is beslist noodzakelijk, evenals het tijdig knippen van de erfscheiding hagen.
 2. Wanneer u in gebreke blijft zal de Woningstichting op kosten van de huurder een hovenier deze werkzaamheden voor uw rekening laten uitvoeren.
 - f. het gebruikelijke onderhoud van geiser/boiler/c.v.-radiatoren/centraal antenne systeem e.d.;
 - g. het onderhouden van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen bij sterk vriezend weer;
 - h. alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die noodzakelijk zijn geworden ten gevolge van aanwijsbare schuld(opzet, nalatigheid of onachtzaamheid) van huurder dan wel volgens plaatselijk gebruik voor rekening van de huurder zijn;
 - i. huurder is verplicht, voor zover daartoe geen andere regeling door verhuurder is getroffen, in overleg met de bewoners van omliggende panden zorg te dragen voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten;
 - j. vervangen van gebroken of verloren sleutels.
2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen die ter zake door daartoe bevoegde instanties zijn of worden gegeven in acht nemen.

Artikel 8

Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurperiode aan het gehuurde wordt toegebracht, tenzij de schade buiten zijn schuld is ontstaan. Het gehuurde wordt echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

Artikel 9

1. Indien huurder aan het gehuurde veranderingen wil aanbrengen zal hij daarvoor schriftelijk toestemming aan verhuurder vragen.
Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dit verband niet alleen verstaan aan-, bij- of verbouwen en wegbreken, maar ook aanbrengen van zonweringen, luiken, dakkapel e.d. en plaatsen van antennes op of aan het gehuurde.
2. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming weigeren te verlenen indien de voorgenomen verandering
 - blijvende schade aan het verhuurde kan toebrengen
 - de verhuurbaarheid in gevaar kan brengen
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder te begrijpen ieder
 - voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling
 - ernstige hinder of overlast voor derden kan veroorzaken.
3. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, brand-, storm- en W.A.-verzekering, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde de huur enz.
4. Veranderingen die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
5. Het is aan de huurder verboden wijzigingen aan te brengen aan de elektrische - en gasinstallaties en aan het waterleidingnet.
Bij aanvraag tot verandering van voornoemde installaties zal verhuurder eisen dat deze veranderingen door een erkende installateur moeten worden uitgevoerd.
6. De veranderingen die met toestemming van de verhuurder zijn tot stand gekomen geeft de huurder geen rechten op vergoeding.

Artikel 10

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal alle door verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatie werkzaamheden aan het gehuurde die niet tot na het beëindigen van de huur kunnen worden uitgesteld gedogen.
3. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controle bezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 11

1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt bij aangetekende brief of deurwaarders exploit.
2. De door huurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt een maand.
3. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke minimumtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd tot een maximum van zes maanden.
4. Verhuurder zal bij de opzegging de reden(en) van opzegging vermelden.

Oplevering van het gehuurde.

Artikel 12

1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de overeenkomst in dezelfde staat van onderhoud opleveren als waarin hij het gehuurde bij de aanvang van de huur heeft aanvaard.
2. Indien en voor zover tussen partijen niet anders is overeengekomen zal huurder wijzigingen die door hem aan het gehuurde zijn aangebracht voor het einde van de overeenkomst ongedaan maken
3. Huurder zal de sleutels van de buitendeuren op de dag van de ontruiming aan verhuurder afgeven.
4. Verhuurder heeft het recht alle goederen die na de ontruiming door huurder in het gehuurde blijken te zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat de komende huurder de goederen heeft overgenomen.

Slotbepaling

Artikel 13

In gevallen waarin de wet, de huurovereenkomst, of dit reglement niet voorziet, beslist verhuurder.