

HUURREGLEMENT

Huurovereenkomst

- 1.0 Op de huurovereenkomst, die PSBwonen aangaat betreffende woningen en anderszins, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Huurprijs en bijkomende kosten.

- 2.1 De huurprijs wordt bij het aangaan van de huur vermeld in de huurovereenkomst. De in de huurovereenkomst vermelde huurprijs draagt een voorlopig karakter voorzover zij overeenkomstig de daaromtrent geldende wettelijke voorschriften nader moet worden vastgesteld. Indien deze nadere vaststelling een afwijkende huurprijs oplevert, zal de huurprijs dienovereenkomstig worden herzien, echter zonder dat in de huurovereenkomst de genoemde huurprijs behoeft te worden gewijzigd.
- 2.2 Verhuurder beslist, voor partijen bindend, over vaststelling respectievelijk herziening van de aard en de regeling van de in de huurovereenkomst genoemde leveringen en diensten, die verhuurder ten behoeve van huurder verricht en op grond van redelijke calculatie, over de hiervoor door huurder te betalen bedragen.

Huurbetaling

- 3.1 De huurprijs, inclusief de bijkomende kosten, is bij vooruitbetaling per maand verschuldigd, zonder recht van huurder op enige korting of beroep op compensatie. De betaling dient op de volgende wijze te geschieden:
Overschrijving op IBAN: NL96RABO0340801425
Verhuurder heeft het recht van vorenstaande betalingswijze af te wijken en een nader te bepalen wijze van huurbetaling te voeren.
- 3.2 Bij niet tijdige betaling door huurder, worden door verhuurder extra administratiekosten van tenminste Euro 5, -- in rekening gebracht. Onder de op grond van de huurovereenkomst en/of huurreglement te maken kosten, die krachtens de overeenkomst voor rekening van huurder zijn, zijn onder andere te begrijpen de kosten van eventuele sommatie, incasso, huuropzegging, deurwaarderskosten en kosten voor rechtskundige bijstand. De door huurder gedane betalingen worden gerekend allereerst te zijn gedaan ter voldoening van extra administratiekosten wegens niet-tijdige betaling, vervolgens van alle tot uitvoering van huurovereenkomst en –reglement door verhuurder gemaakte kosten en tenslotte van de huurprijs met bijkomende kosten voor levering en diensten.

(4.0 is vervallen)

Verplichtingen verhuurder

- 5.0 Verhuurder is verplicht:
- a. het verhuurde op de in de overeenkomst genoemde datum aan de huurder op te leveren
 - b. het verhuurde, met inachtneming van daaromtrent geldende overheid- voorschriften, te onderhouden in zodanige staat dat het tot het gebruik waartoe verhuurd kan dienen
 - c. de huurder het rustig genot van het verhuurde te doen hebben zolang de huur voortduurt.
 - d. alle reparatie- en herstelwerkzaamheden, met uitzondering van die tot welke huurder bij bepaling in dit reglement is verplicht, zo snel mogelijk uit te voeren, respectievelijk te doen uitvoeren.

Zichtbare en onzichtbare gebreken

- 6.0** Verhuurder is niet aansprakelijk voor zichtbare of onzichtbare gebreken van het gehuurde. Het gebruik van het gehuurde en al datgene wat daarbij of daartoe behoort, is geheel voor risico van huurder, zodat verhuurder niet aansprakelijk kan worden gesteld. Evenmin is verhuurder voor stagnatie in apparatuur e.d. aansprakelijk.

Verbodsbepaling verhuurder.

- 7.1 Verhuurder mag gedurende de huurtijd de gedaante of de inrichting van het verhuurde goed, zonder vooraf verkregen toestemming van huurder, niet veranderen
- 7.2 Werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het gehuurde, behoeven niet voorafgaande toestemming van huurder.
- 7.3 Onverminderd het in art. 7 lid 1 gestelde, verklaart huurder zich in principe bereid mede te werken aan verbeteringen c.q. veranderingen, die verhuurder ter verhoging van het woongenot, gedurende huurtijd aan het gehuurde wenst aan te brengen en redelijke voorstellen van verhuurder dienaangaande positief te beoordelen.

Belemmeringen door derden.

- 8.0 Verhuurder is niet verplicht huurder te waarborgen tegen belemmeringen, die derden door feitelijkheden huurder in zijn genot toebrengen.

Verplichtingen huurder.

- 9.1 Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig zijn bestemming ordelijk en zindelijk te bewonen en bewoond te houden en van voldoende huisraad te voorzien en voorzien te houden, een en ander ten genoegen van de verhuurder.
- 9.2 Ten aanzien van de levering van water, gas en elektriciteit is huurder gehouden zich te onderwerpen aan de bepalingen en voorschriften van de desbetreffende nutsbedrijven.
Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade, die verhuurder lijdt ten gevolge van onoordeelkundig of onjuist gebruik door huurder van gas-, water-, en elektriciteitsvoorzieningen. Onder de bepalingen en voorschriften van de nutsbedrijven wordt in dit verband mede begrepen:
- a. het afsluiten en aftappen van de watertoevoerleidingen bij sterk vriezende weer.
 - b. Het zorgdragen dat in het watercloset geen artikelen die verstoppingen kunnen veroorzaken worden gedeponeed.
- 9.3 Huurder dient zorg te dragen c.q. alle nodige maatregelen te nemen, dat noch door huurder noch door gezinsleden van huurder of personen die huurderswege in het gehuurde aanwezig zijn, schade last of overlast of enige vorm van hinder of nadeel aan burens of derden wordt veroorzaakt.
- 9.4 Op eerste verlangen van verhuurder is huurder verplicht verhuurder en/of een door verhuurder aangewezen functionaris in het gehuurde toe te laten, teneinde elk door verhuurder gewenst onderzoek naar de staat van het gehuurde, de wijze van bewoning en eventuele overtredingen van de bepalingen van huurovereenkomst en -reglement, in te stellen. Een dergelijk onderzoek moet vooraf door verhuurder aan huurder kenbaar worden gemaakt en zal uitsluitend op een werkdag tussen 8.00 uur en 16.30 uur plaatsvinden.
- 9.5 Huurder is verplicht de door verhuurder met werkzaamheden belaste werklieden en/of toezichthoudend personeel op eerste verlangen van verhuurder in het gehuurde toe te laten. Huurder moet de door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden en/of reparaties gedogen zonder recht op enige vermindering van huur.
- 9.6 Huurder is verplicht, voorzover daarvoor 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 + paden.

Verplichting huurder.

- 9.7 Huurder zal zich te allen tijde gedragen naar de door of vanwege verhuurder in het belang van een behoorlijke bewoning gegeven of nader te geven richtlijnen en aanwijzingen alsmede naar alle door of vanwege de overheid met betrekking tot het gehuurde uitgevaardigde voorschriften.
- 9.8 Bij het beëindigen van de huur is de huurder verplicht alle sleutels, voorzien van adreslabels, af te geven aan de verhuurder, met bekendmaking van het nieuwe adres.
Huurder is verplicht alle betalingsachterstanden te hebben voldaan vóór de opzegging van de huur.
- 9.9 Het gehuurde dient gedurende de laatste maand voor het einde van de huur maximaal twee maal per week voor bezichtiging te worden open gesteld. Een dergelijke bezichtiging door mogelijk nieuwe huurder zal alleen plaatsvinden in het bijzijn van verhuurder of diens gemachtigd

Verbodsbepalingen huurder

- 10.1. Het is huurder verboden:
- a. het gehuurde geheel of gedeeltekijk, kosteloos of tegen betaling af te staan aan personen, die niet tot de gemeenschappelijke huishouding behoren;
 - b. in het gehuurde enige nering , bedrijf of huisindustrie uit te oefenen, respectievelijk door anderen te laten uitoefenen.
 - c. Overigens in enigerlei vorm last of hinder te veroorzaken. Per woningcomplex zullen, bij ondertekening van de huurovereenkomst, door verhuurder richtlijnen worden verstrekt die gelden voor de bewoningsvorm van het betreffende complex en er op gericht zijn het veroorzaken van hinder of overlast te voorkomen.
- 11.1 Het is verboden aan en bij het gehuurde enige antenne te bevestigen of te plaatsen. Daarnaast is het plaatsen van bouwketen en/of etc. zonder medeweten en/of toestemming van de verhuurder verboden. dien er toch een bouwkeet, hut of hok etc. is geplaatst, dan zijn de eventuele kosten van verwijdering door de verhuurder voor rekening van de huurder.

Schriftelijke toestemming

- 12.1 Huurder is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder, niet gerechtigd:
- a. inwoning te verlenen aan een persoon die niet tot de gemeenschappelijke huishouding behoort;
 - b. huisdieren te houden die overlast veroorzaken;
 - c. aan het gehuurde iets te wijzigen;
 - d. het dak van het gehuurde te betreden of te doe betreden;
 - e. zonweringen, windschermen of afsluitingen aan te brengen;
 - f. op andere dan daartoe bestemde plaatsen verwarmingsapparaten te plaatsen;
- Aan de aanhef van dit artikel
genoemde toestemming kan verhuurder voorwaarden verbinden die hij nodig of nuttig oordeelt.

Onderhoud voor rekening van verhuurder.

- 13.1** Alle onderhoud en reparatie van buitenwerk is ten laste van verhuurder, met uitzondering van voorzieningen waarvan duidelijk is komen vast te staan, dat zij nodig zijn geworden door schuld of onachtzaamheid van huurder. Eveneens komen reparatie- en/of herstelwerkzaamheden binnenshuis voorzover deze het gevolg zijn van normale slijtage, voor rekening van verhuurder, uitgezonderd onderhoudswerkzaamheden die volgens art.14 van dit reglement voor rekening van de huurder komen.

Onderhoud voor rekening van huurder

- 14.1** Onverminderd hetgeen ten deze plaatselijk gebruikelijk is, komt het volgende onderhoud voor rekening van huurder:
- a. witten en sausen;
 - b. behangen;
 - c. vervangen van gebroken glasruiten;
 - d. reparaties aan hang- en sluitwerk van ramen en deuren;
 - e. Onderhoud van waterleidingkranen, alsmede het treffen van voorzieningen aan- of kranen en leidingen ten gevolge van bevroren waterleidingen;
 - f. schoonhouden en ontstoppen van putten, riolen, goten, gootstenen, vaste wastafels, fonteinbakjes en closets;
 - g. herstellen van defecte schellen, schakelaars en contactdozen;
 - h. onderhoud van de bij de woning behorende tuinen, inclusief het knippen van de afscheidingshagen;
 - i. vegen van de schoorsteen, tenminste éénmaal per jaar;
 - j. vervangen van gebroken of verloren sleutels;
 - k. alle overige herstellingen en reparaties die het gevolg van grove nalatigheid, onreinheid, ruwe bewoning of slordigheid van huurder en/of personen voor wie hij/zij aansprakelijk is, dan wel volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.

De onder d, e en g bedoelde onderhoudswerkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder indien zij het gevolg zijn van normale slijtage.

Huurder is gehouden, indien hij/zij zelf enig schilderwerk aan het gehuurde wenst te verrichten, daaromtrent tevoren overleg te plagen met verhuurder. Alle herstel- en onderhoudswerkzaamheden moeten vakkundig worden uitgevoerd en voorzover dit door de overheid of door bevoegde instanties is geregeld, door een erkend installateur te worden uitgevoerd.

Herstellingen aan gasgeisers, boilers, centrale verwarmingsinstallaties, centraal antenne- systemen en overige in de woning aanwezige apparatuur, voor zover deel uitmakende van de huurovereenkomst, mogen uitsluitend door of vanwege verhuurder worden verricht. Indien werkzaamheden en/of herstellingen, die door huurder of in opdracht van huurder zijn verricht, naar het oordeel van verhuurder op onvakkundige wijze of op slechte wijze zijn uitgevoerd, komen de kosten van het wederom in goede staat brengen van het gehuurde voor rekening van huurder.

Van alle gebreken aan de woning en de daarin aanwezige apparatuur, voorzover deel uitmakende van de huurovereenkomst, alsmede van aan het gehuurde ontstane schade, moet huurder terstond schriftelijk kennis aan verhuurder geven.