

Bijlage: Afspraken bij huurcontract INFORMATIEblad



Afspraken bij het huurcontract

Met het ondertekenen van het huurcontract sluit u een overeenkomst met Poort6. Bij deze overeenkomst hoort een aantal afspraken. Over huurbetaling bijvoorbeeld. Maar ook over het onderhoud en het gebruik van de woning, tuin, berging, garage en/of algemene ruimten. Wat verwachten wij van u en wat kunt u van ons verwachten?

De tenaamstelling

1. Het huurcontract kan op één of twee namen staan. Als het huurcontract op twee namen staat, bent u ieder afzonderlijk, maar ook gezamenlijk huurder. Als de overeenkomst met één van u eindigt, dan blijft deze ten opzichte van de andere huurder voortbestaan. Het volledige bedrag aan huur en servicekosten wordt dan door de achterblijvende huurder betaald.
2. Als het huurcontract op twee namen staat, hebben beiden een zelfstandig en volledig recht van huur. Zij oefenen dat gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uit. Daarom is een ieder van u ook hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van het gehele bedrag van de huurprijs, de overige verplichtingen die bij deze afspraak horen en de verplichtingen die bij de huur van woningen uit de wet voortvloeien.

3. Als Poort6 de huurovereenkomst wil beëindigen, dan laten wij dat aan een ieder van u weten. Wilt u zelf de huur opzeggen, dan ondertekent ieder wiens naam op het huurcontract staat, de opzegging.
4. Is er sprake van een vertrekkende en een achterblijvende huurder, dan zegt alleen de vertrekkende huurder het contract op. De achterblijvende huurder zet dan het huurcontract voort.

De huurperiode

5. De huurperiode is niet vastgelegd. Het gaat om huur voor onbepaalde tijd. Daarom kunt u het huurcontract op een door u zelf te kiezen werkdag beëindigen met een schriftelijke opzegging aan ons adres. De opzegtermijn bedraagt minimaal één maand, maar eerder opzeggen mag ook. De einddatum valt altijd op een werkdag. Op het opzeggingsformulier moet u in ieder geval uw

nieuwe adres vermelden, zodat wij u de eindafrekening kunnen sturen. Ook willen we graag de reden van opzegging van uw weten.

6. Als Poort6 het huurcontract op wil zeggen, doen wij dat per aangetekende brief of een zogenaamde deurwaardersexploit. Daarbij vermelden we de reden die aan de opzegging ten grondslag ligt. De opzegtermijn bedraagt tenminste drie maanden. Voor elk vol jaar dat het huurcontract loopt, komt er een maand bij. De maximale opzegtermijn bedraagt zes maanden.
7. Wanneer uw huurrecht eindigt als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, dan vragen wij u om dit ons te laten weten, direct nadat de rechtelijke beschikking die dit bepaalt onherroepelijk is geworden. Deze gang van zaken geldt ook bij beëindiging van een geregistreerd partnerschap. Zolang wij deze schriftelijke mededeling niet hebben ontvangen, blijft elk van de huurders hoofdelijk aansprakelijk.

De te betalen huurprijs

8. Het maandelijks te betalen bedrag bestaat uit verschillende onderdelen. In de bijlage bij uw huurcontract is aangegeven welke onderdelen dat zijn. Sommige onderdelen zijn voorschotbedragen. Deze worden jaarlijks afgerekend en wel binnen zes maanden volgend op het jaar waarop het voorschot betrekking heeft. Op basis van deze afrekening vindt een eventuele aanpassing van de prijs plaats.
9. De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de manier die door of vanwege de wet wordt aangegeven.



Gebruik van de woning

10. De woning is bestemd om voor u en de leden van uw huishouding als woonruimte te dienen. U mag deze bestemming niet wijzigen. Tevens dient u de woning als hoofdverblijf te gebruiken. Het is daarom niet toegestaan de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Mocht hierover twijfel bestaan, dan ligt de bewijslast dat hiervan geen sprake is, bij u. U moet dan bewijzen dat u de woning onafgebroken als uw hoofdverblijf heeft gebruikt.
11. Omdat de woning bestemd is als woonruimte mag het niet als bedrijfsruimte gebruikt worden. Ook activiteiten die de Opiumwet strafbaar stelt, waaronder het kweken van hennep, zijn niet toegestaan. Mocht u zich hieraan niet houden, dan zullen wij juridische actie ondernemen om de huurovereenkomst te ontbinden.

Verplichtingen van Poort6

12. Poort6 verhelpt gebreken aan de woning. De wet kent hierop vier uitzonderingen:
 - a) Het verhelpen van het gebrek is onmogelijk.
 - b) Het verhelpen van het gebrek vraagt uitgaven die redelijkerwijs niet van Poort6 te vergen zijn.
 - c) Het uitvoeren van kleine herstel-werkzaamheden komt voor uw eigen rekening. Welke werkzaamheden dit zijn, kunt u terugvinden in het Onderhouds-ABC.
 - d) Het verhelpen komt voor uw eigen rekening omdat u dit met Poort6 heeft afgesproken.

Deze afspraken worden aan het huurcontract toegevoegd. Het gaat bijvoorbeeld om onderhoud van zaken die u zelf in het huis heeft aangebracht.

13. Poort6 verschaft u gedurende de huurperiode rustig woongenot van de door u gehuurde woning. Waar nodig, nemen we actie of treden we bemiddelend op. Schade die u leidt omdat het rustig woongenot ontbreekt, vergoeden wij niet. U kunt ons alleen aanspreken op de actie die nodig is om aan de versterking van het woongenot een eind te maken.

Uw verplichtingen

14. De prijs die voortvloeit uit het huurcontract voldoet u steeds in zijn geheel en bij vooruitbetaling. Dat betekent dat wij de huurbetaling uiterlijk voor de eerste van de maand ontvangen. Onder bepaalde voorwaarden is betaling op een later tijdstip in de maand mogelijk. Wanneer niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, geldt de betalingsverplichting voor de eerste van de maand.

15. Als u niet op tijd, dat wil zeggen niet op het afgesproken tijdstip, heeft betaald, bent u de wettelijke rente verschuldigd tot het moment waarop de betaling wel ontvangen is.
16. U gebruikt en onderhoudt de woning en wat daarbij hoort zoals het een goed huurder betaamt:
 - a) U gebruikt de bij de beschrijving behorende (gemeenschappelijke) onderdelen waarvoor zij bestemd zijn. Tuinen dienen als sier- en moestuinen, niet voor opslag van goederen of als parkeerplaats voor auto's of caravans.
 - b) U zorgt voor regulier onderhoud van uw tuin, zoals het wieden van onkruid.
 - c) Gemeenschappelijke ruimten houdt u, samen met de mede huurders in het gebouw, schoon. Wanneer uw gemeenschappelijke ruimte niet schoon is, kan Poort6 het portiek laten schoonmaken op kosten van alle bewoners.
 - d) In verband met uw veiligheid (bijvoorbeeld in geval van brand) en toegankelijkheid (voor hulpdiensten) is het niet toegestaan om privéspullen zoals fietsen, vuilniszakken, dozen, planten, schoenen, e.d. in gemeenschappelijke ruimten als galerijen en portieken te plaatsen. Doet u dit toch, dan worden de goederen op uw kosten verwijderd.

17. U veroorzaakt geen hinder of overlast aan omwonenden. Dit geldt ook voor overlast of hinder veroorzaakt door uw huisgenoten, gasten, huisdieren of derden die zich in uw woning bevinden.
18. Voor een aantal gebouwen gelden extra voorschriften zoals huis-, portiek- of complexregels waar u zich aan moet houden. Als dit van toepassing is, worden deze voorschriften bij het huurcontract verstrekt.

19. U neemt maatregelen ter voorkoming van schade aan of bij de woning zoals in het geval van brand, storm, water en vorst. Als deze schade dreigt te ontstaan of onverhoopt is ontstaan, dan stelt u Poort6 onmiddellijk op de hoogte. Wij kunnen dan passende maatregelen nemen.

20. U meldt eventuele gebreken aan de woning aan Poort6 zodat wij deze kunnen verhelpen.

21. U stelt ons in staat om de woning binnen te gaan om:

- naleving van afspraken te controleren;
- gebreken te verhelpen;
- werkzaamheden in of om het huis uit te voeren;
- meterstanden op te nemen;
- bij huureinde een voor- en eindopname uit te voeren.

Deze verplichtingen gelden ook ten opzichte van door ons ingeschakelde derden.

22. De herstelwerkzaamheden aan de woning die voor uw rekening komen, voert u vakkundig uit. Als er voorschriften van ons van toepassing zijn, laten wij u dit weten.

23. Het onderhoud van gemeenschappelijke tuinen, groen en/of gemeenschappelijke ruimten inclusief de ruiten, is voor uw rekening. U betaalt hiervoor servicekosten.

Renovaties en andere collectieve wijzigingen gebouwen

24. Indien wij het gebouw waar uw woning deel van uit maakt, geheel of gedeeltelijk willen renoveren, doen wij u een schriftelijk voorstel. Er is sprake van renovatie

als dit tot ingrijpende wijzigingen aan uw woning leidt. Dit voorstel wordt bij voorbaat als redelijk beschouwd indien 70% van de huurders van het gebouw daarmee instemt. Dan is ook de niet-instemmende huurder gebonden.

25. Indien wij een grootschalig onderhoudsplan ontwikkeld hebben informeren wij u hier tijdig over. Op deze wijze bent u op de hoogte van het tijdstip en de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. Behalve in zeer dringende gevallen voeren wij de werkzaamheden alleen op werkdagen uit.

U wilt wat aan uw woning veranderen of toevoegen*

26. Veranderingen en toevoegingen in de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt zijn toegestaan.

27. Voor andere wijzigingen is onze voorafgaande schriftelijke toestemming nodig.

28. Soms worden aan onze toestemming voorwaarden verbonden. Het gaat dan om zaken als:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;

- het voorkomen van schade of (geluids)overlast;
- overheidsvoorschriften;
- onderhoud van de wijziging of de toevoeging;
- verzekering en aansprakelijkheid;
- het ongedaan maken van de wijziging bij beëindiging van de huurovereenkomst.

29. Veranderingen die in strijd met deze afspraken zijn aangebracht, dient u direct na onze aanzegging weer ongedaan te maken.

30. Uiteraard mogen veranderingen en/of toevoegingen geen gevaar, overlast of hinder voor ons of anderen opleveren.

** lees ook het informatieblad 'Zelf klussen'*

Uw aansprakelijkheid

31. U bent aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan de woning is ontstaan als er sprake is van een u toe te rekenen tekort schieten in de nakoming van deze afspraken.

Oplevering van het huis bij het einde van de huur

32. Bij het einde van het huurcontract levert u de woning schoon en leeg aan ons op inclusief de bijbehorende sleutels. De oplevering gebeurt volgens de beschrijving van de woning zoals die is opgemaakt bij het begin van dit contract. Uiteraard alleen voor zover er zich niet intussen overeengekomen wijzigingen hebben voorgedaan. Verder houden we rekening met de normale slijtage, die altijd voor onze rekening is.

33. Voorafgaande aan de oplevering inspecteert Poort6 samen met u de woning. Daarvoor vullen wij een verhuisformulier in. Daarin staat onder andere voor wiens rekening herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd en wat deze ongeveer kosten. U ontvangt van dit formulier een exemplaar.





34. Wij stellen u in de gelegenheid om binnen een gezamenlijk te bepalen redelijke termijn de voor uw rekening komende werkzaamheden uit te voeren. Hieronder valt ook het verwijderen van toevoegingen of het ongedaan maken van wijzigingen die zonder onze toestemming hebben plaatsgevonden. En verder het verwijderen van wijzigingen waarvan wij dit als voorwaarde bij onze toestemming hebben opgenomen.
35. Als blijkt dat u bij het einde van het contract niet aan uw verplichtingen heeft voldaan als het gaat om herstelwerkzaamheden, leegruimen en eventueel het ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, zijn wij gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden op uw kosten uit te voeren.
36. De in de woning achtergelaten zaken zullen wij verwijderen zonder dat wij ons daarmee een bewaarplicht op de hals halen. Betreffen het roerende zaken die u aan de volgende huurder overdoet, dan verwijderen wij deze natuurlijk niet.
37. Mocht u onverhoopt de woning nog in gebruik houden nadat het huurcontract beëindigd is, dan bent u ons in ieder geval een schadeloosstelling verschuldigd ter grootte van de huurprijs; de overige werkelijke schade komt eveneens voor uw rekening.

Verzuimgevolgen

38. Wie de nakoming van verplichtingen en gemaakte afspraken verzuimt en de ander tot maatregelen dwingt waaraan kosten verbonden zijn, neemt deze kosten voor zijn rekening.

Overige bepalingen

39. Indien een deel van dit contract vernietigbaar is dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen in stand.
40. Indien het gebouw waar de woning deel van uit maakt is, of wordt gesplitst in appartementsrechten, dan bent u verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen. Tevens is de huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. De verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van de huurder te brengen.

Bezoekadres: Schelluinsestraat 3
Postbus 630 • 4200 AP Gorinchem
Bezoek alleen op afspraak

Telefonisch bereikbaar
ma t/m vr 8.30 -12.30 uur
Algemeen 0183 66 99 00
Reparatie 0183 66 99 00
www.poort6.nl