

ALGEMENE BEPALINGEN bij een huurcontract met DE TEIL 1994 versie 1-3-2011 is inhoudelijk gelijk aan 1-5-05
Overall waar Stichting de Teil stond is daar van gemaakt Bewonersvereniging Zelfbeheer Hoek Teilingerstraat, roepnaam de Teil.

Algemene bepalingen bij het huurcontract van de Teil, zoals die zijn vastgesteld bij aanvang van het Zelfbeheerproject in 1994. Waar is geschreven 'vervalt' zijn de overbodige en sommige dubbele bepalingen verwijderd. De nummering van deze oorspronkelijke versie is aangehouden:

Artikel 1- ALGEMENE BEPALINGEN

Afwijking van deze algemene bepalingen is uitsluitend mogelijk, wanneer dit tussen partijen schriftelijk is overeengekomen.

Artikel 2- BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN

- 2.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor leveringen en diensten.
- 2.2 t/m 2.6 vervalt
- 2.7 Voor het geval . De Teil een of meerdere leveringen en diensten wil veranderen en/of de berekeningswijze van de kosten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord mits:
 - a. De Teil over deze wijzigingen alle bewoners geïnformeerd heeft en de Bewonersvereniging daarover een vergadering heeft belegd en
 - b. Tenminste een meerderheid van tweederde van de huurders van het complex met de voorgestelde wijzigingen heeft ingestemd (zie ook de statuten van de Bewonersvereniging) en
 - c. Het belang van de Teil bij het realiseren van de verandering zodanig is dat van de De Teil in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, niet gevegd kan worden van de verandering af te zien.
- 2.8 In het geval, als bedoeld in art. 2.7, verklaart huurder zich bovendien bij voorbaat akkoord met daaruit voortvloeiende wijziging van de kosten en het maandelijks voorschotbedrag hierop, voor zover deze wijziging redelijk is in het licht van de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De wijziging van het voorschotbedrag zoals ingaan op de eerste van de maand, volgend op die waarin de wijzigingen zijn ingegaan.
- 2.9 vervalt

Artikel 3- TERBESCHIKKINGSTELLING VAN HET GEHURDE;

- 3.1 vervalt
- 3.2 Partijen zullen aan het begin van de huur, gezamenlijk een beschrijving opstellen van de staat van het gehuurde en de daarin aanwezige inventaris. Deze staat van beschrijving is als bijlage bij de huurovereenkomst gevoegd. Deze bijlage maakt onderdeel van de huurovereenkomst.
- 3.3. Voor zover in de beschrijving, als bedoeld in het tweede lid, niet anders is vermeld wordt aangenomen dat het gehuurde, behoudens tegenbewijs door de huurder, in goede staat van onderhoud verkeert, zonder gebreken is en dat de voorzieningen naar behoren functioneren.
- 3.4 Onverminderd het bepaalde in het derde lid is huurder binnen een maand na aanvang van huurovereenkomst in de gelegenheid gebreken schriftelijk te melden, voor zover die niet zijn vermeld in de beschrijving die, die aan het begin van de huur is opgemaakt.

Artikel 4 Vervalt

Artikel 5- VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

- 5.1 Huurder zal het gehuurde onderhouden en gebruiken zoals het een goed huurder betaamt. Het is huurder niet toegestaan om de bestemming van het gehuurde, zijnde woning, te wijzigen.
- 5.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- 5.3 Huurder is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder niet gerechtigd het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of anderszins in gebruik af te staan aan derden, noch derden te laten inwonen. Verhuurder is niet verplicht desgevraagd toestemming te verlenen.
- 5.4 Verhuurder kan nadere instructies vaststellen terzake van het gebruik van het gehuurde en/of de daarin aanwezige installaties en voorzieningen, alsmede het aanbrengen van veranderingen en voor alle schade aan het gehuurde. Huurder is verplicht deze voorschriften in acht te nemen en is aansprakelijk voor alle schade aan het pand en de installaties als mede gevolgschade die voortvloeit uit het niet of onjuist opvolgen van de instructies.
- 5.5. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij omwonenden geen hinder en/of overlast veroorzaakt. Ook het houden van huisdieren mag geen overlast veroorzaken. Gezien de gehorigheid van de woningen wordt van huurders verwacht dat zij zorgen voor een geluiddempende vloerafwerking in de gehele woning, inclusief het trappenhuis. Het hebben van een harde vloerbedekking, zoals plavuizen, parketvloeren, tegels en dergelijke, is niet toegestaan. Bij geschillen, met betrekking tot geluidsoverlast, als gevolg van onder meer het niet voldoen aan bovengenoemde voorwaarden kan de De Teilovergaan tot eenzijdige huuropzegging.

- 5.6 Wanneer in of aan het gehuurde schade is of dreigt te ontstaan dient huurder verhuurder daarvan in kennis te stellen. Het zelfde geldt indien schade is of dreigt te ontstaan aan leidingen, kabels, buizen, rioleringen, installaties of apparatuur die zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden. Huurder zal geen zaken van welke aard dan ook (fietsen, huisraad, huisvuil, enz. plaatsen in gemeenschappelijke ruimten). Huisvuil dient overeenkomstig de regels die de gemeenten en/of Roteb daaraan stellen te worden aangeboden aan de Roteb.
- 5.7 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde.
- 5.8 Huurder is voor gedragingen van zijn huisgenoten en degenen die met zijn goedvinden in het gehuurde aanwezig zijn op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.

Artikel 6- ONDERHOUD EN REPARATIES DOOR DE HURDER

- 6.1 Voor rekening van de huurder zijn geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Hiertoe worden in ieder geval gerekend
- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnen de woning;
 - het vervangen van gebroken ruiten;
 - het treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevroren waterleidingen;
 - het repareren of vervangen van defect hang- en sluitwerk;
 - het onderhouden, herstellen en vernieuwen van binnendeuren, schakelmateriaal en contactdozen tenzij vernieuwing noodzakelijk is ten gevolge van normale slijtage;
 - het aanleggen en onderhouden van de bij de woning behorende tuin;
 - het eenmaal per jaar vegen van de schoorsteen;
 - het onderhouden en ontstoppen van putten, rioleringen, goten, gootstenen, vaste wastafels, closetpotten, en herstellen van defecte watertapkranen.
- 6.2 Voorts komt voor rekening van de huurder het verrichten van reparaties, die het gevolg zijn van nalatigheid, schuld, slordigheid, onreinheid, of ruwe bewoning door huurder of personen voor hij aansprakelijk is.
- 6.3 Voor zover een of meerdere van de in het eerste lid genoemde werkzaamheden door verhuurder worden verricht in het kader van een gezamenlijke regeling, zal huurder daarvoor een vergoeding via de bijkomende leveringen en diensten betalen.
- 6.4 Verhuurder is bevoegd om voorschriften te stellen voor het onderhoud aan de gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten dat door de gezamenlijke huurder zelf wordt verricht. Voor zover huurder nalatig blijkt deze voorschriften op te volgen, is verhuurder gerechtigd zelf de betreffende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren en de kosten daarvan in rekening te brengen.
- 6.5 Huurder is verplicht tot het gehele onderhoud in alle reparaties van veranderingen in het gehuurde, die hij van de vorige huurder heeft overgenomen of die huurder zelf heeft aangebracht of heeft doen aanbrengen.
- 6.6 De door huurder te verrichten werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd.

Artikel 7- ONDERHOUD DOOR VERHUURDER

- 7.1 Met het oog op het tijdig uitvoeren van de door verhuurder te verrichten werkzaamheden, is verhuurder gerechtigd het verhuurde te betreden en te inspecteren. Huurder zal verhuurder, na voorafgaand verzoek, daartoe binnen 48 uur in de gelegenheid stellen.
- 7.2 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in op, onder of aan of bij het gehuurde te verrichten, ook indien huurder daardoor het gehuurde- of het gedeelte daarvan tijdelijk niet zou kunnen gebruiken.
- 7.3 Verhuurder verplicht zich bij het uitvoeren van werkzaamheden het ongemak voor de huurder binnen redelijke grenzen zoveel mogelijk te beperken en daartoe de nodige maatregelen te treffen.
- 7.4 Indien de uit te voeren werkzaamheden langer dan 40 dagen in beslag nemen, zal de huurprijs verminderd worden in een evenredigheid met de tijd en het gedeelte van het gehuurde dat de huurder niet kan gebruiken.
- 7.5 Dringende gevallen uitgezonderd, worden de werkzaamheden van te voren aangekondigd door de verhuurder en vinden zij alleen op werkdagen plaats.

Artikel 8- AANSPRAKELIJKHEID

- 8.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade en derving van het huurgenot die huurder en/of diens huisgenoten lijdt respectievelijk lijden, dan wel voor schade aan zaken toebehorend aan huurder en/of diens huisgenoten als gevolg van gebreken aan het gehuurde. Onder gebreken wordt ook verstaan een gebrekkig of niet functioneren van het leidingnet, kabels, buizen, rioleringen, installaties en apparatuur, welke zich in, aan, op of bij het gehuurde bevinden.
- 8.2 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in het geval van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de zijde van de verhuurder. Evenmin geldt deze bepaling voor schade als bedoeld in het vorige lid, die ontstaat nadat huurder verhuurder

schriftelijk in kennis heeft gesteld van gebreken aan het gehuurde en verhuurder nalaat die gebreken binnen een redelijke termijn te herstellen.

- 8.3 De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door diefstal, inbraak, storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuw of regenval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomkernreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.

Artikel 9- HET AANBRENGEN VAN WIJZIGINGEN DOOR HUURDER

- 9.1 Het is huurder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in, op, onder of aan het gehuurde, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder. Onder wijzigingen worden, in het kader van dit artikel, mede verstaan:
- Het aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals plavuizen, parketvloeren, tegels en dergelijke;
 - Het aanbrengen op de muren van structuurverf, granol, stucwerk, jute, tapijt en dergelijke;
 - Het aanbrengen van buitenzonweringen, antennes, zendmasten, reclameborden en dergelijke;
 - Het aanbrengen van aan- of bijbouwsels aan, op of bij het gehuurde;
 - Het aanbrengen van schuttingen, schuurtjes en dergelijke in de tuin van het gehuurde.
- 9.2 Verhuurder zal nimmer toestemming verlenen om:
- Wijzigingen aan te brengen aan de buitenkant van het gehuurde, zoals verandering van het buitenschildderwerk of het aanbrengen van pleisterwerk op de buitenmuren en dergelijke;
 - Wijzigingen aan te brengen aan de in het gehuurde aanwezige technische installaties, zoals de c.v. –installatie, de liftinstallatie en dergelijke;
 - In de vloeren van het gehuurde te boren.
- 9.3 Een verzoek tot toestemming moet schriftelijk worden gedaan door de huurder. Verhuurder zal, binnen een termijn van een maand na datum binnenkomst van het verzoekschrift, aangeven of toestemming al dan niet wordt verleend. Verhuurder zal de toestemming niet dan op redelijke gronden weigeren.
- 9.4 Verhuurder is gerechtigd om aan toestemmingsverlening voorwaarden te verbinden, voor zover hij daarbij een redelijk belang heeft. Zo kan verhuurder voorwaarden stellen met betrekking tot te gebruiken materialen, toe te passen constructies, veiligheid, toezicht, verzekering en dergelijke. Afhankelijk van de aard van de aanvraag kunnen er ook bepalingen over de vakbekwaamheid van de uitvoerder gesteld worden
- 9.5 Huurder is verplicht er voor zorg te dragen dat eventueel vereiste vergunningen worden aangevraagd resp. verkregen als mede dat wijzigingen op een vakkundige manier worden aangebracht.
- 9.6 Door huurder aangebrachte wijzigingen dienen bij beëindiging van de huurovereenkomst ongedaan te worden gemaakt, tenzij verhuurder schriftelijk heeft mede gedeeld dat de wijzigingen bij de beëindiging van de huurovereenkomst in stand gelaten mogen worden.
- 9.7 Alle wijzigingen, die in strijd met dit artikel door de huurder zijn aangebracht, moeten op de eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt.

Artikel 10- BEËINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

- 10.1 Opzegging van de overeenkomst geschiedt schriftelijk, hetzij door middel van een aangetekende brief, hetzij door middel van een deurwaardersexploot.
- 10.2 Bij opzegging door de huurder eindigt deze overeenkomst met inachtneming van de termijn van opzegging, tegen de datum waarop de huurder de overeenkomst opzegt. De opzeggingstermijn, die door de huurder in acht moet worden genomen bedraagt twee kalendermaanden.
- 10.3 Vervalt.
- 10.4 De opzegging door de verhuurder zal geschieden op grond van een of meerdere van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Of op een van de gronden genoemd in deze overeenkomst of in de aanvulling op de huurovereenkomst. Bij opzegging zal aan huurder, als mede -indien van toepassing- aan zijn medehuurders worden medegedeeld, op welke gronden de opzegging berust.
- 10.5 In geval van medehuurderschap geschiedt de opzegging door de verhuurder zowel aan huurder als aan iedere medehuurder afzonderlijk. Indien huurder en -indien van toepassing- zijn medehuurders niet instemmen met beëindiging van de huurovereenkomst, blijft deze overeenkomst van kracht tot dat de rechter onherroepelijk heeft beslist op een verzoek van verhuurder daartoe. Gedurende de laatste maand dat de huurovereenkomst zal gelden, is huurder verplicht zonder enige vergoeding gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 uur tot 12.00 uur en van 14.00 uur tot 16.00 uur elke dinsdag en donderdag of op enig ander tijdstip, te bepalen in overleg tussen huurder en verhuurder.

Artikel 11- DE OPLEVERING VAN HET GEHURDE AAN HET EINDE VAN DE HUUR.

- 11.1 Onverminderd in het artikel 9 bepaalde zal de huurder het gehuurde, bij het einde van de huurovereenkomst, in goede staat op leveren, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.

- 11.2 Huurder is verplicht om, uiterlijk op de dag dat de huurovereenkomst eindigt, de sleutels in te leveren bij verhuurder. Huurder is aansprakelijk voor alle schade, waaronder eventuele huurderfing, wanneer hij niet (tijdig) aan deze verplichting voldoet.
- 11.3 Na de huuropzegging zal de verhuurder het gehuurde inspecteren en van deze inspectie een rapport opstellen.
- 11.4 In het rapport, genoemd in het derde lid, worden tenminste de volgende gegevens vermeld:
- de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die door de huurder moeten worden verricht;
 - de door de huurder aangebracht wijzigingen, die moeten worden verwijderd;
 - de geschatte kosten van herstel, indien de werkzaamheden door de verhuurder zouden worden verricht;
 - de datum waarop de werkzaamheden uiterlijk moeten zijn verricht;
 - de bepaling dat, wanneer de werkzaamheden niet voor de uiterste datum door huurder zijn verricht, de verhuurder deze zelf zal (doen) verrichten en de kosten daarvan zal verhalen op de huurder.
- 11.5 Het rapport, als bedoeld in de voorgaande leden, heeft een karakter van een ingebrekestelling, hetgeen inhoudt dat de huurder, wanneer hij niet tijdig d.w.z. voor de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, voldoet aan hetgeen in het rapport wordt weergegeven, hij terstond in verzuim is. Verhuurder is in dat geval gerechtigd alle noodzakelijke werkzaamheden op kosten van de huurder te (doen) verrichten, waarbij huurder zich reeds nu verplicht om deze kosten te zullen voldoen.
- 11.6 Als huurder niet meewerkt aan de opstelling van het in het derde lid bedoelde rapport, geldt het door de verhuurder opgestelde rapport als bewijs.
- 11.7 Indien huurder, na het einde van de huurovereenkomst, zaken in het gehuurde heeft achtergelaten, heeft de verhuurder het recht om deze zaken, op kosten van de huurder te (doen) verwijderen en te (doen) vernietigen, waarbij de verhuurder tot geen enkele vergoeding verplicht is. De kosten voor de huurder worden met een gespecificeerde nota bij hem in rekening gebracht. Het hier bepaalde is niet van toepassing op zaken, die de huurder aan de volgende huurder heeft overgedragen, mits de verhuurder van deze overdracht schriftelijk in kennis is gesteld en instemt met de voorgenomen overname.

Artikel 12

Indien huurder respectievelijk verhuurder toerekenbaar tekortschiet in de (tijdige) nakoming van enige verplichtingen, die op grond van deze overeenkomst of wet op hem rust, is deze aansprakelijk voor de schade, welke hieruit voortvloeit voor de wederpartij. Onder schade wordt ondermeer verstaan alle buitengerechtigde kosten, vermeerderd met de B.T.W., als mede de wettelijke rente.

Artikel 13- BEWONERSPARTICIPATIE

- 13.1 Een van de belangrijkste doelstellingen van de Teil is de bevordering van zelfwerkzaamheid, zowel in het beheer als in het onderhoud. Teil streeft er dan ook naar zoveel mogelijk beheer- en onderhoudstaken, zowel in de planning als in de uitvoering, te delegeren aan de bewonersvereniging
- 13.2 vervalt

Artikel 14

HOOFDELIJKHEID

Indien de huurovereenkomst door meerdere personen is ondertekend zijn dezen elk voor zich en naast elkaar huurder en zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de verhuurder aansprakelijk voor nakoming van alle verplichtingen, die uit de huurovereenkomst voortvloeien.

Artikel 15

SLOTBEPALING

Ten aanzien van alles dat niet in de huurovereenkomst en/of deze bepalingen is geregeld, gelden de wettelijke bepalingen.