

ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE TALIS

Algemeen

Artikel 1

1.1. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst zelfstandige woonruimte (hierna: huurovereenkomst), waarin zij door Talis van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de algemene voorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2. Wijzigingen van de huurovereenkomst en de daarop toepasselijk verklaarde algemene voorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

1.3. In alle gevallen waarin de huurovereenkomst en de daarop toepasselijk verklaarde algemene voorwaarden niet voorzien beslist Talis met inachtneming van de wettelijke regels en de redelijkheid en billijkheid.

1.4. Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1. De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit de huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

2.4. Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van de huurders afzonderlijk geschieden. De huurovereenkomst blijft ten aanzien van de achterblijvende huurder(s) ongewijzigd van kracht.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1. Talis zal het gehuurde op (de eerste werkdag na) de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen.

3.2. Wanneer Talis buiten haar schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of omdat het gehuurde niet op tijd is gereed gekomen – is Talis daarvoor niet aansprakelijk, maar wordt de huurovereenkomst naar keuze van de huurder geacht niet te zijn aangegaan dan wel te zijn aangegaan met ingang van de datum waarop het gehuurde alsnog aan huurder te beschikking kan worden gesteld.

3.3. Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen partijen een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Partijen ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Servicekosten

Artikel 4

4.1. Indien Talis in verband met de bewoning van het gehuurde zaken en/of diensten aan huurder levert, betaalt huurder maandelijks een voorschot op de terzake verschuldigde vergoeding (hierna: servicekosten). Jaarlijks verstrekt Talis aan huurder een gespecificeerd overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door Talis met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door Talis ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2. Het tussen Talis en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3. Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en ten minste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Talis dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van

het voorstel.

De algemene verplichtingen van Talis

Artikel 5

5.1. Talis is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van haar zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

5.2. Wat betreft de verplichtingen van Talis ter zake van eventuele overlast geldt het volgende. Mocht de huurder onverhoopt geconfronteerd worden met overlast van een andere huurder of andere huurders van Talis, dan moet hij in de eerste plaats trachten daar zelf een einde aan te maken door de gerezen problemen bespreekbaar te maken en door zonedig de bemiddeling van een derde, bijvoorbeeld van de politie of het maatschappelijk werk, in te roepen. Daarbij geldt dat niet iedere vorm van overlast vermeden kan worden en dat een huurder, afhankelijk van de situatie ter plaatse, dus enige onvermijdelijke hinder mag verwachten. Voorts mag van de huurder verlangd worden dat deze tactvol optreedt om een onnodige verstoring van de burenerelatie met alle negatieve consequenties van dien te voorkomen. Alleen in gevallen van overlast, waaraan door de huurder in redelijkheid zelf geen einde kan worden gemaakt, kan van Talis worden verlangd te doen wat in haar vermogen ligt om de huurder te verlossen van de overlast, hem door een andere huurder aangedaan.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1. Huurder dient de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling vóór de eerste van de maand en op de door Talis aangegeven wijze te voldoen. Huurder zal zich bij de betalingen niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van toegestaan verhaal van door huurder gemaakte onderhoudskosten als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2. Huurder is in het algemeen gehouden het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, als een goed huurder en overeenkomstig de bestemming en eventuele nadere, door Talis gegeven aanwijzingen en voorschriften te gebruiken en is daarbij op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen, die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daar bevinden.

De onderhavige verplichting zal hiernavolgend in een aantal specifieke (verbods)bepalingen worden uitgewerkt, omdat Talis handhaving van die bepalingen in het bijzonder van belang acht voor het imago van en het woonklimaat in haar woningen en de wijken, waarin die woningen zijn gelegen. Overtreding van die bepalingen levert wat betreft Talis in elk geval een tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst op, die eenzijdige beëindiging daarvan rechtvaardigt.

6.3. Huurder is verplicht het gehuurde zelf te gebruiken en er zijn hoofdverblijf te hebben zolang de huur duurt. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Talis niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van Talis geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan Talis dient af te dragen, onverminderd het recht van Talis aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 14 van deze voorwaarden.

6.4. Huurder zal zich onthouden van elk gebruik van het gehuurde, waardoor buren en andere omwonenden overlast en/of hinder wordt aangedaan c.q. waardoor Talis overigens op enigerlei wijze in haar belangen wordt geschaad. Talis denkt daarbij in het bijzonder aan:

- _ onrechtmatige gedragingen bestaande uit het veroorzaken van ernstige geluidsoverlast, vernielingen, intimidatie en bedreiging van buren en omwonenden e.d.;
- _ beroeps- c.q. bedrijfsmatig gebruik van het gehuurde, dat in redelijkheid niet geacht kan worden nog binnen de woonbestemming te vallen;
- _ overlast van huisdieren.

6.5. Het is huurder hoe dan ook niet toegestaan zich in het gehuurde schuldig te maken aan strafbare feiten van de Opiumwet. Meer in het bijzonder dient huurder zich te onthouden van het kweken, het verstrekken of verhandelen – ook van gebruikershoeveelheden – van (stekken van) hennepplanten.

6.6. Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.7. Huurder is gehouden het gehuurde genoegzaam schoon te houden en meer in het bijzonder te waken voor vervuiling van woning en woonomgeving. Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te gebruiken voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien daarvoor een vergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van Talis voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.

Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Talis erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

6.8. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Talis niet toegestaan zend- of ontvanginstallaties in, op of aan het gehuurde te plaatsen of te bevestigen. Het is huurder evenmin toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen tenzij hij tevoren de schriftelijke goedkeuring van Talis heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.

6.9. Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan Talis te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.10. In verband met controle door Talis van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene voorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door Talis uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder Talis, in het gehuurde toelaten. Onder Talis wordt mede verstaan: de door of namens Talis aangewezen personen.

6.11. Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan Talis, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover Talis aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht Talis hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1. Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen, tenzij deze nodig zijn geworden door tekortschieten van Talis in de nakoming van haar verplichting tot het verhelpen van gebreken.

7.2. Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of Talis gegeven voorschriften in acht nemen.

7.3. De kleine herstellingen worden op kosten van huurder door of namens Talis verricht, indien:

- huurder zich heeft aangemeld voor deelname aan het servicefonds huurdersonderhoud en dit onderhoud dus onder de servicekosten valt;
- het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de betreffende werkzaamheden, om organisatorische redenen en/of op redelijkheidsgrounden niet anders dan door of namens Talis kunnen worden verzorgd.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door Talis

Artikel 8

8.1. Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3. Indien Talis het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal zij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van Talis, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande en tijdige aankondiging van datum en tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1. Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst 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 Talis of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van Talis nodig.

9.2. Talis kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde 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.

Talis zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3. Alle veranderingen, die in strijd met de voorwaarden van Talis zijn aangebracht, zullen op eerste schriftelijke aanzegging van Talis door huurder binnen een redelijke termijn en in elk geval voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan worden gemaakt.

9.4. Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

9.5. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart Talis voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1. Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

10.2. Opzegging door huurder kan geschieden zonder opgaaf van redenen, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3. Opzegging van de huurovereenkomst door Talis geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4. De opzegging door Talis kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5. Huurder is verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging als Talis na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan..

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan Talis op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor - zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van Talis komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2. Tijdig vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en Talis gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal Talis daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3. Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- Talis kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2. door huurder ongedaan worden gemaakt.
- Huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer Talis dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.

- Onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond;

11.4. Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is Talis gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder uit te voeren of te doen uitvoeren. Huurder verplicht zich bij voorbaat alle kosten die daaruit voortvloeien alsmede overige schade ontstaan door zijn nalatigheid voor zijn rekening te nemen.

11.5. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten zonder toestemming van Talis, is Talis bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op Talis een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van die zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan Talis is kennis gegeven.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens Talis op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en Talis

Artikel 13

13.1. Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

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 en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Boetebeding

Artikel 14

Huurder is verplicht ten behoeve van Talis een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd Talis overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Nijmegen 1-1-2004