

Allonge Huishoudelijk Reglement gebouw Max

**Voor de huurders van
Europaplein 1 t/m 346, 361 t/m 365
367 t/m 698 en 990 t/m 1034**



1. Inleiding

Gebouw Max bestaat uit laagbouw met daarop drie hoge torens met huur- en koopwoningen, commerciële ruimtes, binnentuin, parkeergarage en bijbehoren (als lifthallen, fietsenstallingen, trappenhuisen e.d.). Eigenaren van o.a. 725 woningen in gebouw Max zijn Stichting Studenten Huisvesting (verder: de SSH) en Bo-Ex. Jebber is een dochterbedrijf van de SSH en per 1 januari 2018 namens de eigenaren belast met de verhuur en beheer van Max.

Splitsing in appartementsrechten

De akte van splitsing (ook wel splitsingsakte genoemd) is een notariële akte waarmee de Vereniging van Eigenaars (verder: VvE) wordt opgericht, waarin o.a. staat beschreven hoeveel en welke appartementsrechten er zijn, wie eigenaar is van welk appartementsrecht en wat het reglement is van de VvE. De verschillende eigenaren zijn automatisch verplicht lid van de VvE. In de ledenvergaderingen komen onderwerpen aan bod zoals o.a. de verdeling van bijdrage in de kosten, instandhouding van het gebouw en (meerjarig) onderhoud, verzekering etc.

De VvE-bijdrage voor huurders is verrekend in de servicekosten. Van deze bijdrage wordt bijvoorbeeld o.a. het elektraverbruik in en het onderhoud en de schoonmaak van de gemeenschappelijke gedeeltes betaald.

Als huurder heb je niet rechtstreeks te maken met de VvE. Wel heb je je als huurder te houden aan het/de huishoudelijk reglement(en). De VvE stelt het reglement op met algemene leef- en gebruiksregels die voor alle bewoners gelden. De gebouwen moeten aantrekkelijk zijn en blijven voor haar bewoners en hun bezoekers. Een huishoudelijk reglement beschrijft hoe met een aantal zaken om te gaan. In de praktijk is samenwerking en een goede communicatie tussen gebruikers, ook op huishoudelijk vlak, belangrijk voor een prettige omgeving.

Het vigerende exemplaar van de VvE is het Huishoudelijk Reglement City Campus Max d.d. 16 december 2011. Onderhavige allonge is opgesteld door Jebber en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst en kan alleen door/namens verhuurder worden gewijzigd. Deze en eventuele opvolgende exemplaren vind je straks, na oplevering van je woning, in het huurdersportaal.

Rekening houdend met de voor alle huurders nadelige gevolgen bij overtreding van dit reglement met het oog op de belevingswaarde van wonen in Max, het garanderen van de (brand)veiligheid, hygiëne, netheid, aanzicht, uniformiteit, toegang en orde is het noodzakelijk dat de reglementen en aanvullingen nauwgezet wordt nageleefd. Wanneer niet steeds de strikte naleving van dit reglement verlangt, brengt dat niet met zich mee dat de verhuurder daarmee het recht verliest om in een volgend al dan niet soortgelijk geval wél strikte naleving te verlangen.

In geval van strijdigheden tussen bepalingen in het door de VvE vastgestelde Huishoudelijk Reglement en deze allonge prevaleren de strengste bepalingen die volgens verhuurder nodig worden geacht om de belevingswaarde van wonen in Max, (brand)veiligheid, hygiëne, netheid, aanzicht, uniformiteit, toegang en orde te kunnen garanderen.

2. Bepalingen

Hieronder wordt, zonder naar volledigheid te streven, een aantal algemene en specifieke gebruiksregels vermeld.

Algemeen

In het gehuurde mag geen beroep, bedrijf of onderneming uitgeoefend worden. De huurders (en huurders dienen hun bezoekers te informeren):

- moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen;
- mogen geen onredelijke hinder aan eigenaren, andere huurders en hun bezoekers toebrengen;
- zijn verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van eigenaren, verhuurder, beheerder, andere huurders en hun bezoekers;
- mogen geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van eigenaren, andere huurders en hun bezoekers;
- mogen geen veranderingen aanbrengen in/op/aan gemeenschappelijke gedeelten/aan gemeenschappelijke zaken;
- dienen toegangsdeur(en) achter zich te sluiten;
- zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk en andere noodzakelijke voorzieningen voor reiniging en onderhoud van o.a. gevels en ramen toe te staan.

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten/zaken

Het is in/op/aan de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder hoofdentreerimte, technische ruimten, (vlucht)wegen/-trappen, galerijen, lift, atrium, bergingenblok, fietsenstallingen en parkeergarage en binnentuin, niet toegestaan:

- in verband met (brand)veiligheid en netheid voorwerpen te plaatsen of te houden zoals fietsen (behoudens in de berging) en scooters/bromfietsen, autopeds, kinderwagens, speelgoed alsmede grofvuil, vuilniszakken, -bakken, wasgoed, opslag van goederen en/of materialen van welke aard dan ook en dergelijke. Privé-eigendommen, van welke aard dan ook, dienen naar het gehuurde te worden meegenomen.
- drukwerk, kranten en dergelijke achter te laten, deze dienen door de huurder te worden meegenomen naar het gehuurde;
- reclameaanduidingen, aanplakbiljetten, stickers en dergelijke aan te brengen;
- te roken dan wel as te deponeren;
- open vuur te maken;
- een barbecue te houden (gas, kolen en elektra) m.u.v. de door de SSH geplaatste BBQ's op het dakterras. Het is ten strengste verboden deze BBQ's te verplaatsen.;
- om aangebrachte groenvoorziening en verlichting schade aan te brengen, te verwijderen of verplaatsen.
- energie en water te betrekken voor niet-gemeenschappelijk gebruik;
- voorwerpen, wandversiering, kasten, bloemen en planten of andere voorwerpen te plaatsen/op te hangen;
- om kinderen te laten spelen;
- huisdieren los te laten lopen en/of uit te laten;
- onbevoegden, onbekenden en/of colporteurs toe te laten.

Het is niet toegestaan:

- satellietschotels, (schotel-)antennes, zendmasten/zend-/ontvangsteenheden en dergelijke aan te brengen aan de gevels, buitenruimten, galerijen en daken;
- vlaggenstokken/vlaggen aan te brengen;
- andere dan de standaard naam bordjes op of nabij het bellentableau aan te brengen;
- de armaturen bij de voordeur te wijzigen of te verwijderen;
- zonneschermen, rolluiken e.d. aan de buitenzijde van het gebouw aan te brengen;
- aanpassingen aan het buitenschilderwerk van de raam- en deurkozijnen, puien, gevel(bekleding) aan te brengen;
- bloembakken of andere voorwerpen (als bijv. een wasrek) op te hangen aan de gevel en/of te plaatsen op de galerijen;
- vanuit ramen, buitenruimten en galerijen ander afval naar buiten te werpen en/of vogels te voederen;

- het dak, technische ruimten, beheerdersruimte, meterkasten t.b.v. gemeenschappelijke ruimten e.d. te betreden.

Let op!: Goederen en/of materialen en/of voorzieningen (waaronder die zoals hierboven genoemd) die desondanks in/op/aan de gemeenschappelijke gedeelten/zaken worden aangetroffen, moeten op eerste aanzegging van/namens verhuurder (en voor zover het brandveiligheid betreft op last van de brandweer) terstond worden verwijderd, onverminderd de werking van de (financiële) sanctieregeling. Wordt hieraan geen gevolg gegeven dan is verhuurder bevoegd maatregelen te (laten) treffen voor rekening en risico van de overtredende huurder en een boete van € 50,-- per overtreding c.q. voor rekening van de gezamenlijke huurders door doorbelasting van de servicekosten. Elk beroep op schadevergoeding van welke aard dan ook wordt op voorhand afgewezen!

Gebruik privé-gedeelten (appartement)

Het is niet toegestaan:

- de in het gehuurde eventuele aanwezige kolommen te verwijderen;
- wijzigingen aan te brengen aan het sanitair of keukeninrichting/-opstelling/-apparatuur;
- open vuur- of haardinstallaties aan te leggen;
- open vuur te maken;
- een barbecue te houden (gas, kolen en elektra);
- het is niet toegestaan te boren, schroeven en spijkeren in vloeren, wanden plafonds, kozijnen, deuren en tegelwerk (zie hieronder voor uitzonderingen);
- afzuig- of wasemkappen, wasdrogers en andere apparaten aan de sluiten op kanalen of afvoeren die daartoe niet bestemd zijn;
- op het keukenblad te snijden en hete pannen te plaatsen;
- geuroverlast te veroorzaken;
- etensresten en ander afval naar buiten te werpen.
- wasgoed te drogen uit het raam dan wel een wasrek te hebben aan/op de buitenruimten;
- enige vorm van erfafscheiding, doorvalbeveiliging, geluidsbeperkende maatregelen e.d. te wijzigen en/of (aanvullend) aan te brengen in/op/aan de buitenruimten anders dan die bij aanvang van de huur zijn aangebracht;
- celstofproducten, vetten en olieproducten, kattenbakvulling, luiers of voorwerpen en dergelijke via het rioleringsstelsel af te voeren waarvan verwacht kan worden dat deze verstoppingen kunnen veroorzaken. Dit geldt ook voor stoffen van agressieve aard en/of een brandbaar karakter;
- opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen.
- bij vorst of kans op vorst zodanige voorzorgsmaatregelen te treffen, dat de waterleiding en de verwarmingsinstallatie kunnen bevriezen.

Boren, schroeven, spijkeren

Het is niet toegestaan te boren, schroeven en spijkeren in vloeren, wanden, plafonds, kolommen kozijnen, deuren en tegelwerk!

Een aantal uitzonderingen:

- Het ophangen van raambekleding (rol)gordijnen, lamellen e.d.)
Het is toegestaan gordijnrails aan te brengen op het plafond, de maximale schroeflengte is 2 cm. Er mag ook gebruik gemaakt worden van klemstrips op de kozijnen.
- Uitsluitend voor het aanbrengen van een douchescherm of -gordijn mag je in de badkamer boren in het
 - plafond: tot maximaal 2 cm;
 - wand: tot maximaal 4 cm.In de vloertegels mag niet worden geboord i.v.m. aanwezig leidingwerk in de gestorte vloer, op de vloertegels mag wel worden gekit.
- Het aanbrengen van een verlichtingsarmatuur op plafond
Je kunt een armatuur bevestigen bij de centraaldoos, daarin zijn bevestigingspunten aanwezig. Wil je het bevestigingspunt verplaatsen (met een verlengdraad) naar een andere plek op het plafond dan is het toegestaan te boren in het plafond tot maximaal 2 cm.

Wandafwerking

Het is toegestaan plafonds, wanden en binnenhoutwerk te schilderen, mits bij beëindiging van de huurovereenkomst alles in de oorspronkelijke kleur (wit) wordt opgeleverd.

Het is niet toegestaan deuren, ramen en kozijnen van plaatstaal en/of kunststof te schilderen.

Autoparkeren

De bij Max behorende parkeergarage is alleen bestemd voor het stallen van auto's door de particuliere eigenaren van de woningen in toren 3. In de omgeving zijn (een beperkt aantal) openbare, betaalde autoparkeerplaatsen aanwezig. Voor de aanvraag voor een parkeervergunning dient huurder zich te wenden tot de gemeente Utrecht. Verhuurder Jebber verhuurt derhalve geen autoparkeerplaatsen.

Stallen van fietsen

Huurder heeft recht op het gebruik van 1 fietsplaats (in geval een loftappartement) of 2 fietsplaatsen (in het geval van een 2-kamerappartement) in een van de fietsenstallingen, die zich bevinden op de 1^e verdieping. Het is huurder niet toegestaan zijn fiets(en) elders in en rondom het project te stallen dan in de hiervoor bedoelde fietsenstallingen.

Geluid

Op maandag t/m vrijdag tussen 21:00 en 08:00 uur en op zater-, zon- en feestdagen tussen 22:00 en 08:00 uur mogen er geen geluidshinderveroorzakende werkzaamheden, zoals timmeren, boren, zagen, kloppen en dergelijke worden verricht. Huurder is verplicht zich te allen tijde te onthouden van overige geluidsoverlast zoals bijv. het hard dichtslaan van deuren, schreeuwen e.d. Het ten gehore brengen van muziek, het gebruik van geluidsdragers daaronder begrepen, mag slechts geschieden op zodanige wijze dat dit voor een ander huurder geen geluidsoverlast veroorzaakt. Muziekinstrumenten, die hoorbaar zijn voor anderen buiten de eigen woning, mogen niet worden bespeeld tussen hierboven genoemde tijden. Het voortbrengen van muziek in gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan. Indien één of meerdere huurders van oordeel zijn dat hij/zij hinder ondervindt van één of meer andere huurders wordt in onderling overleg getracht een passende oplossing te vinden. Indien onderling overleg niet leidt tot een oplossing en verhuurder van mening is dat zich hier een geval van onredelijke hinder voordoet, is verhuurder bevoegd maatregelen te treffen waardoor een oplossing wordt bereikt.

Huisdieren

Het hebben en houden van huisdieren is toegestaan, mits dat niet leidt tot overlast voor de andere huurders en eigenaren. Huurders zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade, waaronder verontreiniging of hinder, toebrengen aan bezittingen van anderen. Het is niet toegestaan huisdieren los te laten lopen in de gemeenschappelijke gedeelten. Huisdieren dienen te worden begeleid door personen die daartoe capabel zijn. Het is niet toegestaan huisdieren uit te laten, te wassen, te kammen etc. in de gemeenschappelijke gedeelten. Alle dieren, die naar mening van verhuurder gevaar/hinder/schade, waaronder verontreiniging, veroorzaken, moeten indien geen passende oplossing kan worden gevonden, op eerste aanmaning van verhuurder worden verwijderd. Het is bovendien niet toegestaan ongebruikelijke huisdieren als duiven, pluimvee en reptielen te hebben of te houden in of nabij het gebouw.

Mocht een huisdier een gemeenschappelijke ruimte of de directe omgeving daarvan bevuild, dan dient de eigenaar van dit huisdier deze vervuiling op eigen initiatief onmiddellijk op te ruimen.

Huisnummering en naamplaatjes

Huisnummering en naamplaatjes bij de postbussen worden aangebracht volgens een door verhuurder vastgesteld model. In verband met gewenste uniformiteit is het de huurder niet toegestaan wijzigingen aan te brengen. Naast de woningtredeur is alleen het huisnummer aangebracht. Het is niet toegestaan om naast de eigen voordeur een naamplaatje te plaatsen.

Langere tijd afwezig?

Een langere afwezigheid dien je kenbaar te maken via max@jebber.nl met opgave van het tijdelijke adres en te vermelden wie in geval van nood (brand, waterlekkage, bevriezing e.d.) benaderd kan worden.

Ongediertebestrijding

De bestrijding van ongedierte in het gehuurde dient door huurder zelf te worden verzorgd. Signalering van ongedierte dient te allen tijde via max@jebber.nl te gemeld.

Vervuiling

Bij constatering van vervuiling in de gemeenschappelijke ruimte behoren deze direct te worden gemeld via max@jebber.nl. Wanneer een en ander is veroorzaakt door huurder of door producten uit het gehuurde, wordt het vuil door of voor rekening en risico van huurder afgevoerd c.q. schoongemaakt.

Vloerbedekking

De vloerbedekking in het appartement dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Hiertoe dient huurder de regels zoals omschreven in artikel 28 van het Huishoudelijk Reglement City Campus Max d.d. 16 december 2011 op te volgen. Huurder is te allen tijde verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van harde vloerbedekking. In geval van klachten dient huurder zelf aan te kunnen tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

Algemeen belang

Mochten in het algemeen belang bepaalde activiteiten worden ontplooid, waarbij medewerking van huurder noodzakelijk is, dan is hij gehouden deze medewerking te verlenen. Huurder zal geen enkele daad verrichten waardoor de reputatie van gebouw Max in het geding zal kunnen komen. Contacten met de media over de algemene informatie m.b.t. gebouw Max lopen via Jebber.

Sancties

Verhuurder heeft het recht om maatregelen te treffen voor rekening en risico van de overtredende huurder, wanneer huurder op eerste aanzegging van verhuurder in gebreke blijft aanwijzingen, richtlijnen en aanzeggingen bij overtreding van dit reglement terstond op te volgen. Dit recht van verhuurder geldt eveneens in die gevallen, wanneer de overtreder bij constatering niet (direct) valt vast te stellen en terstond maatregelen nodig zijn, in welk geval de hieraan verbonden kosten worden gedragen door de gezamenlijke huurders door doorbelasting in de serviceregeling (zie ook de dikgedrukte alinea bovenaan pagina 4).

Bij niet naleving van of handelen in strijd met het huishoudelijk reglement, verbeurt de huurder die in overtreding is, aan verhuurder voor iedere dag of gedeelte daarvan, dat de overtreding voortduurt, een direct opeisbare boete ad € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag, onverminderd overige rechten van verhuurder.