

HUISHOUDELIJK REGLEMENT AMBACHTSSCHOOL ENSCHEDE

In dit reglement is een aantal huishoudelijke regels opgenomen. Dit reglement geldt in aanvulling op hetgeen is opgenomen over de huurrelatie tussen Verhuurder en Huurder in de huurovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene Bepalingen met betrekking tot de huur van de woonruimte gelegen in het gebouw, ook wel de "Ambachtsschool" genoemd, aan de Boddenkampsingel 80 te Enschede, (hierna: "het Gehuurde"). Dit huishoudelijk reglement gaat als bijlage bij de huurovereenkomst en maakt daarvan derhalve onlosmakelijk onderdeel uit.

Dit reglement beoogt het goede woonklimaat in het Gehuurde en de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten van het complex te bevorderen. Voorts is het opgesteld in verband met de brandveiligheidsvoorschriften die door overheid en gemeente aan zowel Verhuurder als Huurder zijn of nog zullen worden opgelegd en de zorgplicht die Verhuurder ten opzichte van huurders heeft.

Algemene gedragsregels

- a. Huurder zal zorgdragen voor de ordelijkheid van het Gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten van het pand waarin het Gehuurde is gelegen.
- b. Er wordt van alle huurders verwacht dat zij zich gedragen als een "goede buur", oftewel de andere bewoners met respect en tolerantie behandelen en zoveel mogelijk rekening zullen houden met elkaars belangen.
- c. Tussen 22:00 uur in de avond en 08:00 uur in de ochtend moet de nachtelijke rust van andere huurders in aanmerking worden genomen. Voorkom dat er overlast wordt veroorzaakt aan burens door jezelf of door derden die (namens jou) aanwezig zijn in de appartementen of gemeenschappelijke ruimten. Overlast in dit kader omvat onder andere vervuiling, lawaai, geluidsoverlast, (onaangename) geuren, aanstootgevend en ongepast gedrag (zoals dronkenschap), agressie en geweld.
- d. In aanvulling op dat wat al in artikel 14.3 sub a van de toepasselijke Algemene Bepalingen is opgenomen ("het is huurder niet toegestaan in of bij het Gehuurde (huis)dieren te houden die overlast veroorzaken"), maakt Verhuurder er graag nog op attent dat het slechts is toegestaan om huisdieren te houden, voor zover die binnenskamers (niet in de gemeenschappelijke ruimten) blijven én geen geluidsoverlast veroorzaken.
"Stille dieren", waarbij valt te denken aan konijnen, reptielen en vissen, worden gedoogd (voor al die dieren geldt steeds: mits in de appartementen gehouden).
"Luidruchtige dieren" worden in geen geval gedoogd. Daarbij valt te denken aan duiven, bijen en/of kippen.
Dieren die op de gangen of in de gemeenschappelijke ruimten (kunnen) lopen worden eveneens in geen geval gedoogd, waarbij valt te denken aan honden, katten, fretten, ratten en biggen.
Te allen tijde zal rekening worden gehouden met de ordelijkheid in en om het Gehuurde. Bij gerede twijfel over de vraag of een bepaald (huis)dier is toegestaan, dient Huurder schriftelijk om toestemming te vragen aan Verhuurder en die te verkrijgen. Kan Huurder niet aantonen die te hebben verkregen, en wordt er toch een overlastgevend huisdier geconstateerd (wat louter ter beoordeling van Verhuurder is), dan riskeert Huurder de contractuele boete als vermeld in de huurovereenkomst.
- e. Het is niet toegestaan om afval in of rond het Gehuurde te laten rondslingeren. Afval dient te worden gestort in de ondergrondse containers van de gemeente.
- f. Het is niet toegestaan om roerende zaken (waaronder fietsen, voertuigen of andere voorwerpen) te plaatsen in de gemeenschappelijke ruimten, dan wel elders te plaatsen dan op of in de daarvoor uitdrukkelijk bestemde ruimten/gelegenheden.
- g. Het is verboden om gemeenschappelijke installaties te bedienen op andere wijze dan waarvoor zij zijn bestemd. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen van de gemeenschappelijke energievoorzieningen, ongeacht het doel daarvan.
- h. Het is Huurder niet toegestaan om aan installaties in het Gehuurde te komen die een specifiek doel dienen en die alleen door daarin gespecialiseerde personen dienen te worden aangestuurd om te voorkomen dat onnodige schade of overlast ontstaat. Dit geldt onder andere voor de WTW unit en de verdeelset voor de vloerverwarming. In geval van storingen, calamiteiten of andere problemen met dergelijke installaties dient te allen tijde een gespecialiseerde monteur te worden ingeschakeld via de Verhuurder.

De Verhuurder behoudt zich het recht voor het huishoudelijk reglement zonder nadere aankondiging aan te passen.

- i. Verhuurder benadrukt graag nogmaals dat huurders op grond van de toepasselijke Algemene Bepalingen zelf aansprakelijk zijn voor hun gedrag, dan wel het gedrag van hun bezoekers. Eventuele schade die huurders of hun bezoekers aan het Gehuurde veroorzaken, komt volledig voor rekening van de huurders.
- j. Het is ten strengste verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten en in het Gehuurde. Roken in de gemeenschappelijke ruimten wordt aangemerkt als "overlast" in de zin (van artikel 14.4) van de toepasselijke algemene bepalingen die op de huurovereenkomst van toepassing zijn. Indien wordt geconstateerd dat er is gerookt in het Gehuurde (of het roken zelfs nog aan de gang is) kan hiervoor een boete aan Huurder worden opgelegd.
- k. Nogmaals wordt benadrukt dat het op grond van de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn op de huurovereenkomst ten strengste verboden is om in het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en/of delen daarvan, dan wel in de directe omgeving van het gehuurde hennep of soortgelijke gewassen, dan wel softdrugs, harddrugs of andere verboden middelen te (doen) kweken, verhandelen, voorhanden te hebben, (in groepsverband) te gebruiken, te laten gebruiken, dan wel op te slaan of te houden voor uzelf of voor een ander. Schending van dit verbod resulteert in een onmiddellijk opeisbare boete en wordt beschouwd als een ernstige vorm van wanprestatie die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.
- l. Het is Huurder niet toegestaan feesten, vergaderingen of vergelijkbare bijeenkomsten te organiseren of houden in de gemeenschappelijke ruimten van het Gehuurde, waaronder begrepen maar niet beperkt tot trappenhuizen, gangen en dergelijke.
- m. Het is Huurder uitdrukkelijk verboden om strafbare feiten te plegen die afbreuk kunnen doen aan het Gehuurde, het rustige woongenot van omwonenden en/of de woonomgeving. Overtreding van dit verbod wordt beschouwd als een ernstige vorm van wanprestatie die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.
- n. Huurder is zich ervan bewust dat het Gehuurde is gelegen in een monument en om die reden eventuele veranderingen en/of toevoegingen aan het Gehuurde niet kunnen worden doorgevoerd. In ieder geval is het niet toegestaan om:
 - i. in/aan/op het Gehuurde verlichting, banieren, vlaggen, reclameaanduidingen, (schotel)antennes, schotels, zonnepanelen en/of andere voorwerpen aan te brengen en/of te plaatsen;
 - ii. de (binnen)kozijnen van ramen en deuren, de binnendeuren en/of de voordeur te schilderen;
 - iii. de voorzetramen te verwijderen;
 - iv. gaten te boren in het plafond of het plafond anderszins te bewerken (bijvoorbeeld voor het inbouwen van spots). De plafonds dienen onaangeroerd te blijven. Op de muren tegen de plafonds aan mogen wel zogenaamde schilderij ophangsystemen worden opgehangen;
 - v. te boren in wanden, tegels, vloeren of in de buurt van de keuken. Het is wel toegestaan om TV's op te hangen op de daarvoor bestemde plaatsen. Iedere huurder ontvangt een tekening van het Gehuurde waarop de muurverstevingen staan aangegeven. Alleen op die plaatsen mag door huurder worden geboord ten behoeve van het ophangen van een TV.
- o. Indien huurder overgaat tot het schilderen van de binnenzijde van de buitengevel, dan dient die binnenzijde te allen tijde vochtregulerend te worden afgewerkt.
- p. Het is niet toegestaan om in het Gehuurde, waaronder ook begrepen de bergingen, brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk, werkende elektrische apparaten en andere zaken te hebben die een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in het pand waarin het Gehuurde is gelegen.
- q. Auto's dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken, meer specifiek op de parkeerplaats die onderdeel is van de huurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder. Het is niet toegestaan om op die parkeerplaatsen campers, caravans, aanhangwagens en dergelijke te stallen voor een aaneengesloten periode van meer dan 96 uur.
Indien Huurder een laadpaal op of bij zijn parkeerplaats wenst, zal hij hierover in overleg treden met Verhuurder om te bezien wat daartoe de mogelijkheden zijn. In geen geval is het Huurder toegestaan een laadpaal te (laten) verzorgen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

Huurder zal jegens Verhuurder geen recht kunnen doen gelden indien Huurder incidenteel geen gebruik kan maken van de parkeerplaats behorende bij de huurovereenkomst

Veiligheid

- a. Algemene toegangsdeuren, dan wel deuren van gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde na gebruik daarvan te worden gesloten, zodat geen toegang wordt verschaft aan onbevoegden, alsmede om brandgevaar zoveel mogelijk tegen te gaan.
- b. Huurder dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.
- c. Het is niet toegestaan om veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het Gehuurde aan te passen, te blokkeren of verwijderen.
- d. Iedere Huurder onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.
- e. Open vuur is niet toegestaan in het Gehuurde, behalve op de eventueel bij het Gehuurde behorende (buiten)terrassen. Ter verduidelijking: de Franse balkons (openslaande deuren) behoren tot het verboden gebied met betrekking tot open vuur. Het maken van open vuur op die plek is ten strengste verboden.

Afwerkvloeren

- a. Ten behoeve van het wooncomfort zijn de appartementen voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer waarin laagtemperatuur vloerverwarming is opgenomen. Met het oog op geluidsisolatie is de onderzijde van de oude betonvloeren voorzien van een geïsoleerd verlaagd plafond tussen de betonbalken.
- b. Indien en voor zover de Huurder zelf afwerkvloeren in het Gehuurde aanbrengt of behoudt, dient dit te geschieden in de vorm van een contact-vloerafwerking, dus vast verlijmd aan de dekvloer.
Zwevende afwerkvloeren (laminaat op dB-ondervloer) werken nadelig voor de warmteafgifte van de laagtemperatuur vloerverwarming in de dekvloer. Qua geluidsdemping is een dB-ondervloer niet vereist, deze werkt zelfs nadelig op de reeds zwevende anhydriet dekvloer.
- c. Huurder dient ervoor te zorgen dat de anhydriet dekvloer, zoals Huurder deze in ontvangst neemt, in gelijksoortige en deugdelijke staat wordt opgeleverd bij vertrek. Indien men bijvoorbeeld tapijt heeft verlijmd, dan moeten voor oplevering zowel het tapijt als de lijmlaag worden verwijderd.

Aansprakelijkheid

- a. Bij overtredingen van dit reglement zal Verhuurder de huurder die in overtreding is een waarschuwing geven en daarbij een termijn stellen aan die huurder om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken. Het bepaalde in de vorige zin geldt echter slechts voor zover niet al sprake is van een overtreding die niet meer ongedaan kan worden gemaakt, dan wel van een overtreding waarvoor in de huurovereenkomst een onmiddellijk opeisbare contractuele boete is overeengekomen.
- b. Indien en voor zover een huurder binnen de termijn als bedoeld onder sub a. van dit artikel niet tot herstel/ongedaanmaking overgaat, is Verhuurder gerechtigd een boete aan die huurder op te leggen conform hetgeen daarover is opgenomen in de huurovereenkomst en/of de toepasselijk Algemene Bepalingen.

Contactgegevens

- a. Indien en voor zover de contactgegevens van een (hoofd)huurder of medehuurder wijzigen, dient hij de Verhuurder hiervan per omgaande schriftelijk op de hoogte te stellen.