

## Verplichte bijlage bij huurovereenkomst van een woning of commerciële ruimte.

### Algemeen

Het gebouw Hovestein bestaat uit 18 appartementen en 16 commerciële ruimtes. Conform de akte van splitsingen betreft VvE Hovestein 1 hoofd- en 2 ondersplitsingen (Woningen en Commerciële ruimten). De hoofdsplitsing (VvE Hovestein) omvat dus de appartementen en de commerciële ruimten ineen.

### Doelstelling

De doelstelling van VvE Hovestein is het behartigen van de belangen van haar leden met betrekking tot het complex. Hierbij gaat het dus om de –met name financiële - belangen van bewoners en winkeleigenaren. Hovestein is een gezamenlijk eigendom.

### Duidelijke afspraken

Aangezien de belangen van bewoners en winkeleigenaren van elkaar kunnen verschillen, is het belangrijk om duidelijke afspraken te maken over de gang van zaken in bepaalde situaties; wat mag wel en wat mag niet. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement dat geldt voor zowel de woningen als de commerciële ruimten.



### Verantwoordelijkheden Eigenaar / Verhuurder en Huurder:

#### Contacten VvE

De Verhuurder (eigenaar) maakt onderdeel uit van de VvE. Daarom is deze de partij waar de VvE contact mee zal onderhouden. De VvE zal geen rechtstreeks contact onderhouden met de Huurder. In de praktijk kan dit wel voorkomen, maar dan is in de communicatie de Verhuurder altijd betrokken en blijft de Verhuurder verantwoordelijk en de enige partij met wie bindende afspraken worden gemaakt.

#### Nieuwe huurder

Het is, mede vanwege verzekeringstechnische redenen, van belang dat de VvE op de hoogte is van de actuele gegevens van de huurders binnen Hovestein. Indien de gegevens bij de verzekeraar niet kloppen, kan een eventueel ingediende schadeclaim om deze reden (gedeeltelijk) worden afgewezen. Indien er een huurovereenkomst wordt getekend door een nieuwe huurder, dan dient de Verhuurder de gegevens van de nieuwe Huurder direct door te geven aan het bestuur van VvE Hovestein. Dit kan worden doorgegeven via het e-mailadres [vve-woningen@hovestein.nl](mailto:vve-woningen@hovestein.nl).

De benodigde gegevens zijn:

Naam bedrijf/huurder

Ingangsdatum van huurovereenkomst

Adres bedrijf/huurder

Bedrijfsactiviteit huurder en KvK-nummer

#### Vertrekkende huurder

Indien een huurovereenkomst wordt beëindigd, dan dient dit door de Verhuurder direct via bovenstaand e-mailadres doorgegeven te worden aan de VvE. Ook indien een pand leeg komt, moet dit worden doorgegeven.

#### Huishoudelijk reglement

De Verhuurder stelt de (potentiële) Huurder op de hoogte van het Huishoudelijk Reglement en overhandigd een exemplaar vóórdat de huurovereenkomst is ondertekend. Een exemplaar van het Huishoudelijk Reglement is te downloaden op [www.hovestein.nl](http://www.hovestein.nl).

### Aanpassingen pand

De Verhuurder brengt de Huurder op de hoogte van het feit dat het niet is toegestaan wijzigingen aan te brengen aan onderdelen van het pand welke deel uit maken van de gezamenlijke ruimten/zaken van de VvE. De Verhuurder maakt aan de Huurder duidelijk dat indien Huurder van mening is dat er toch een aanpassing gedaan moet worden, dat de Huurder dit verzoek dan bij de Verhuurder neerlegt. De Verhuurder zal dit verzoek vervolgens bij de VvE indienen, zodat er tijdens een Algemene Leden Vergadering (ALV) een beslissing genomen kan worden. Zolang er geen goedkeuring is gegeven, is het niet toegestaan wijzigingen door te voeren. Indien blijkt dat er zonder goedkeuring wijzigingen zijn aangebracht, dan zal de VvE de Verhuurder aansprakelijk stellen voor de aangebrachte schade. Het is de VvE toegestaan de schade op kosten van de Verhuurder te laten herstellen. Hiervoor is geen Algemene Ledenvergadering nodig omdat in juridische zin sprake is van schade.

Het ontwerp (vanuit de architect) van de gebouwen van Hovestein voorziet in de mogelijkheid alle leidingen van toiletten, airco's, etc. voor de winkelunits via de daarvoor aanwezige schachten naar de (platte) daken te leiden. Hierdoor is het in principe niet noodzakelijk om aanpassingen uit te voeren in delen die deel uitmaken van de gezamenlijke ruimten/zaken van VvE Hovestein.

### Verzoek Verhuurder

Indien het bestuur een verzoek van de Verhuurder krijgt (al dan niet namens een Huurder), dan zal het bestuur dit verzoek tijdens de eerstvolgende ALV ter goedkeuring voorleggen. Mocht een verzoek van Verhuurder vragen om een snellere reactie (in verband met bijv. schadeherstel), dan heeft het Bestuur een gelimiteerd mandaat om hier na onderling overleg sneller een beslissing over te nemen.

### Betreden dak

Het is verboden het dak te betreden. Dat geldt voor een Eigenaar / Verhuurder maar ook voor enig andere persoon of bedrijf. Indien betreding van het dak noodzakelijk is, dan dient dit door de Eigenaar / Verhuurder kenbaar te worden gemaakt bij de VvE. Het bestuur zal na overleg een besluit nemen over de te volgen stappen. Eén daarvan is ondertekening van een verklaring waarin staat dat de VvE niet aansprakelijk kan worden gesteld voor eventueel opgelopen schade en tevens dat de persoon of het bedrijf aansprakelijkheid aanvaard in geval er schade ontstaat. Een blanco voorbeeld van de bedoelde verklaring is te vinden op [www.hovestein.nl](http://www.hovestein.nl). De verklaring wordt echter opgemaakt door de VvE.

### Brandblusser

Er dient een goedgekeurde brandblusser aanwezig te zijn in het pand, ook indien het pand leeg staat. Dit is de verantwoordelijkheid van de Verhuurder.

### Verantwoordelijkheden Huurder

- De Huurder zal zich bij vragen, aanpassingen of problemen altijd richten tot de Verhuurder.
- Huurder krijgt van Verhuurder het Huishoudelijk Reglement en neemt kennis van de inhoud.
- Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming wijzigingen aan te brengen in delen die vallen onder het eigendom van VvE Hovestein.
- Indien er schade is, dan moet de Huurder dit aan de Verhuurder doorgeven. De VvE zal dan kijken naar een passende oplossing. Het is de Huurder niet toegestaan zelfstandig de schade te herstellen of zelfstandig een bedrijf in te schakelen. De Huurder dient hier ten alle tijden contact over op te nemen met de Verhuurder.

Slotopmerking: Op basis van voortschrijdend inzicht kan dit document worden herzien. Als dit het geval is, dan ontvangen alle eigenaren daarvan bericht. Dit document is ook beschikbaar via [www.hovestein.nl](http://www.hovestein.nl).