



OGÓLNE WARUNKI NAJMU LOKALU MIESZKANIOWEGO STICHTING WONEN LIMBURG [FUNDACJA MIESZKANIE LIMBURGIA] I WONEN LIMBURG ACCENT [MIESZKANIE LIMBURGIA AKCENT]

Pana/ Pani prawa i obowiązki jako najemcy Wonen Limburg i Wonen Limburg Accent

Jeśli wynajmuje Pan/ Pani lokal mieszkaniowy w Wonen Limburg lub Wonen Limburg Accent, to wówczas przeczyta Pan/ Pani w niniejszych ogólnych warunkach najmu o przysługujących Panu/ Pani prawach i spoczywających na Panu/ Pani obowiązkach. Warunki te stanowią integralną część umowy najmu. Od teraz używamy słowa „warunki”, jeśli mamy na myśli ogólne warunki najmu. Niniejsze warunki najmu obowiązują z dniem 1 stycznia 2020 r. wobec wszystkich nowych umów najmu z Wonen Limburg i Wonen Limburg Accent.

Upraszamy o kontakt z nami w razie jakichkolwiek pytań

Dołożyliśmy wszelkich starań, aby jak najdokładniej sformułować dla wszystkich nasze warunki najmu. Bez trudnego języka prawnego, w którym często spisywane. Tam, gdzie było to niemożliwe, wyjaśniliśmy w miarę możliwości warunki prawne. Czy pragnie Pan/ Pani wyjaśnienia niejasności? Upraszamy o kontakt z nami. Chętnie udzielimy pomocy!

Spis treści

Artykuł 1	W jaki sposób przestrzegać należy tych warunków i umowy najmu?
Artykuł 2	Czy wynajmuje się lokal mieszkaniowy z kimś innym?
Artykuł 3	Jak korzystać z lokalu mieszkaniowego?
Artykuł 4	Jak pokrywać koszty serwisowe?
Artykuł 5	Jakie są nasze obowiązki?
Artykuł 6	Jakie są Pana/ Pani obowiązki?
Artykuł 7	W jaki sposób przywrócić lokal mieszkaniowy do pierwotnego stanu?
Artykuł 8	Jak przeprowadzamy pilne prace i remonty?
Artykuł 9	Jak dokonać zmian w lokalu mieszkaniowym?
Artykuł 10	Jak wstrzymać pobieranie czynszu?
Artykuł 11	Jak pozostawić loku mieszkaniowe po sobie?
Artykuł 12	Za co jest Pan/ Pani odpowiedzialny/ odpowiedzialna i za co my?
Artykuł 13	Kiedy nie przestrzega się uzgodnień?
Artykuł 14	Jakie inne koszty należy ponieść?
Artykuł 15	Kiedy możemy zmienić wysokość czynszu?
Artykuł 16	Co jeszcze jest ważne?
Artykuł 17	Co należy zrobić, jeśli Pan/ Pani i my się co do czegoś nie zgadzamy?

Artykuł 1 Warunki dotyczące umowy najmu

1.1 Niniejsze warunki stanowią integralną część umowy najmu

Czy w Pana/ Pani umowie najmu zawarte jest coś innego niż w niniejszych warunkach? Obowiązują wówczas postanowienia umowy najmu.

1.2 Ustaliliśmy te warunki dnia 25 października 2019 r.

Warunki zostały również złożone w Izbie Przemysłowo-Handlowej Limburg-Noord w Venlo pod numerem 13012102.

Artykuł 2 Czy wynajmuje się lokal mieszkaniowy z kimś innym?

2.1 Wszystkim najemcom przypada takie samo prawo do lokalu mieszkaniowego

W umowie najmu można przeczytać, kim są najemcy lokalu mieszkaniowego. Wszyscy najemcy mają równe prawo do wynajmowanego lokalu mieszkaniowego.

2.2 Każdy najemca jest odpowiedzialny za pokrycie wszystkich kosztów

Oznacza to, że możemy poprosić 1 najemcę o pokrycie wszystkich kosztów. Nazywa się to „odpowiedzialnością solidarną”. Na przykład: Czy wygasa nasza umowa najmu z drugim najemcą (-ami) w Pana/ Pani lokalu mieszkaniowym? Wówczas całkowite koszty lokalu mieszkaniowego pozostają takie same. Pozostali najemcy koszty te ponoszą. Oprócz czynszu ponoszone są również koszty serwisu i koszty mediów naliczane za pomocą indywidualnego licznika.



2.3 Wszyscy najemcy zobowiązani są wspólnie wypowiedzieć umowę najmu

Z wyjątkiem sytuacji, w której wyrazimy zgodę na wypowiedzenie przez 1 najemcę. Pozostali najemcy umowy również muszą się na to zgodzić. Czy wszyscy wyrażają zgodę na wypowiedzenie najmu przez 1 najemcę? Wówczas możemy wyznaczyć warunki uzupełniające, na przykład w przypadku uciążliwego zachowania.

2.4 Pana/ Pani partner życiowy automatycznie staje się współlokatorem w momencie zawarcia związku małżeńskiego albo zarejestrowanego związku partnerskiego i mieszka razem w wynajmowanym lokalu mieszkaniowym

Należy nas jak najszybciej powiadomić o zawarciu związku małżeńskiego albo zarejestrowanego związku partnerskiego. Czy dochodzi do rozwodu albo zarejestrowany związek partnerski zostaje rozwiązany? Ważne jest, abyśmy wiedzieli o tym tak szybko, jak to możliwe. Nawet jeśli nadal pozostaje się najemcą lokalu mieszkaniowego. Czy współlokator nadal pozostaje najemcą? Wówczas wysła nam pismo albo wiadomość e-mail w tej sprawie tak szybko, jak to możliwe. Należy upewnić się, czy oboje Państwo umieścili poniżej swoje podpisy.

2.5 Pana/ Pani partner życiowy może również zostać współlokatorem, nawet jeśli nie żyjecie w związku małżeńskim albo zarejestrowanym związku partnerskim

Czy prowadzone jest zrównoważone i wspólne gospodarstwo domowe z inną osobą od co najmniej 2 lat? Wówczas można poprosić nas o to, aby Pana/ Pani partner życiowy stał się najemcą. Aby to uczynić, należy wysłać nam podpisane przez Państwa obojga pismo albo wiadomość e-mail. My oceniamy wówczas, czy Pana/ Pani partner może stać się współlokatorem.

2.6 Nie robimy różnicy między 1 najemcą a wszystkimi najemcami

Wszyscy najemcy są równi. Umowy, które zawieramy z 1 najemcą, dotyczą wszystkich najemców. Czy wywiązaliśmy się z naszej umowy z jednym z tych najemców? Wówczas dotrzyliśmy tej umowy. Pozostali najemcy nie mogą nas więcej pytać o to samo. Na przykład: 1 z najemców otrzymuje zwrot kosztów przeprowadzki. Pozostali najemcy nie będą już mogli się o to ubiegać.

Artykuł 3 W jaki sposób przyjmuje się lokal mieszkaniowy do użytkowania?

3.1 Lokal mieszkaniowy można zająć w dniu rozpoczęcia umowy

Data rozpoczęcia umowy najmu jest określona w umowie najmu. Data rozpoczęcia zawsze przypada w dniu roboczym. Czy niemożliwe jest dotrzeć do lokalu mieszkaniowego na czas? Wówczas dokładamy wszelkich starań, aby dostęp do lokalu był jak najszybciej możliwy. W tym celu nie czynimy nic więcej niż jest to uzasadnione.

3.2 Lokal mieszkaniowy akceptowany zostaje zgodnie z opisem

Opisu lokalu dokonujemy razem. Opis ten określa wygląd lokalu. Opis ten przekazany w momencie podpisaniu umowy najmu. Składając podpis, akceptuje się poprawność i kompletność opisu.

Artykuł 4 Jak pokrywać koszty serwisowe?

4.1 Co miesiąc opłaca się koszty serwisowe lub koszty ogrzewania

Umowa najmu określa, za jakie koszty serwisowe się płaci. Każdego miesiąca wpłaca się zaliczkę. Oznacza to, że szacujemy ponoszone przez nas koszty. Pod koniec roku obliczamy, czy wszystko się zgadza.

4.2 Rozliczenie końcowe zostaje udostępnione każdego roku

Rozliczenie końcowe jest zestawieniem kosztów. Wykazuje wysokość opłat serwisowych lub kosztów ogrzewania w danym roku. W rozliczeniu końcowym podano również wysokość wpłaconej zaliczki. Czy jest nadwyżka wpłaty? Wówczas zwracamy różnicę. Czy jest niedopłata? Wówczas należy zwrócić nam różnicę. Nie dotyczy to kosztów poniesionych przez Pan/ Panią na poczet funduszu, który utworzyliśmy lub polisy ubezpieczeniowej, którą wykupiliśmy. W tym przypadku nie wystawiamy rozliczenia końcowego. W niektórych przypadkach pozwalamy innej stronie obliczyć zaliczki i rozliczenia. Może to prowadzić do naliczenia 1% opłaty administracyjnej za tę usługę.

4.3 Możemy zmienić wysokość kwoty kosztów serwisowych lub kosztów ogrzewania

Wpłaca się nową kwotę jako zaliczkę na koszty serwisowych lub ogrzewania. Czy zmieniamy kwotę kosztów serwisowych lub ogrzewania? Powiadomimy wówczas o tym, od kiedy obowiązuje nowa kwota.

4.4 W poniższych przypadkach możemy zmienić usługi, za które płaci się koszty serwisowe

Możemy to uczynić w następujących przypadkach:

- Zmiana dotyczy kwestii i usług, które możemy świadczyć tylko kilku najemcom razem.
- Ponad 70% tych najemców wyraża zgodę na zmianę.



4.5 Można sprzeciwić się nowym usługom i kosztom serwisowym

Wówczas należy udać się do sądu w ciągu 8 tygodni od dnia wpłynięcia naszego pisma stwierdzającego, że 70% naszych najemców wyraża zgodę na zmianę. Po upływie tego terminu nie jest to już możliwe. Sprzeciw wyrazić można jedynie wówczas, kiedy samemu/ samej nie wyraziło się zgody na zmianę.

4.6 Zazwyczaj istnieje obowiązek wyrażenia zgody na nowe usługi i koszty serwisowe

Niekiedy mniej niż 70% naszych najemców wyraża zgodę na zmianę. Niemniej jednak należy zgodzić się na nowe usługi i związane z nimi koszty serwisowe. Należy uczynić to w następujących sytuacjach:

1. Mamy ważny powód ku temu, aby dokonać zmiany; i
2. Przekazaliśmy Panu/ Pani, komitetowi mieszkańców i organizacji najemców z wyprzedzeniem informacje o zmianie, obszernie to omawiając.

4.7 Koszty nowej usługi pokrywane są pierwszego dnia następnego miesiąca

Czy dokonujemy zmian usług w Pana/ Pani lokalu mieszkaniowym? A zatem czy pokrywa Pan/ Pani inne koszty serwisowe? Wówczas płaci je Pan/ Pani z pierwszym dniem następnego miesiąca.

4.8 Sprowadzamy eksperta, jeżeli mierniki mierzące zużycie są niesprawne

Czy określamy koszty za pomocą liczników zużycia? I czy te mierniki są niesprawne? Wówczas sprowadzamy firmę, która się w tym specjalizuje w celu określenia zużycia.

Dotyczy to również sytuacji, w których:

- liczniki są uszkodzone;
- liczniki zostały zniszczone lub usunięte;
- Pan/ Pani lub ktoś inny celowo zmienił położenie liczników.

W takich przypadkach Pan/ Pani płaci za szkodę.

4.9 Poniższe koszty nie są objęte kosztami serwisowymi

- Wszystkie koszty, na które należy zawrzeć umowę z operatorem sieci lokalu mieszkaniowego. Obejmuje to wodę, gaz, energię elektryczną i inne źródła energii.
- Koszty obrazu, dźwięku i innych sygnałów.

4.10 Przestrzega Pan/ Pani zasad i warunków obowiązujących w tym artykule

W razie potrzeby zezwala Pan/ Pani również tym firmom na umieszczanie liczników. Oraz że mogą one odczytać licznik. Zapobiega to płaceniu ewentualnych kar, kosztów i szkód powstałych w tego wyniku.

Artykuł 5 Jakie są nasze obowiązki?

5.1 Naprawiamy usterki w Pana/ Pani lokalu mieszkaniowym

Czynimy to na prośbę. Nie musimy usuwać wad w następujących 3 sytuacjach:

1. Naprawienie usterki jest niemożliwe.
 2. Nie ma sensu ponosić tak dużych kosztów usunięcia wady.
 3. Ustawodawstwo i niniejsza umowa zobowiązują Pana/ Panią do samodzielnego wykonania naprawy.
- Więcej na ten temat przeczytać można w artykule 7.

5.2 Nie musimy naprawiać następujących wad

- wad dokonanych przez Pana/ Panią przeróbek;
- wad przeróbek, które Pan przejął/ Pani przejęła od poprzedniego najemcy;
- wad i drobnych usterek, za które jest Pan odpowiedzialny/ Pani odpowiedzialna.

Więcej na ten temat przeczytać można w artykule 7.

- wad nietypowych udoskonaleń.

Artykuł 6 Jakie są Pana/ Pani obowiązki?

6.1 Uiszcza nam Pan/ Pani co miesiąc kwotę w sposób, który wskazujemy

Kwota ta obejmuje czynsz, koszty mediów z indywidualnym licznikiem, koszty serwisu i ewentualnie koszty ogrzewania. Kwotę uiszcza się przed pierwszym dniem miesiąca, którego kwota ta dotyczy. Na przykład: czynsz i koszty serwisowe za miesiąc maj opłaca się przed dniem 1 maja.

6.2 Nieuiszczenie czynszu na czas prowadzi do opłaty dodatkowych kosztów

Wówczas opłaca się odsetki od kwoty, której uiszczono w terminie. Opłaca się również koszty inkasa.

Więcej na ten temat przeczytać można w artykule 13.2.



6.3 Nie można rozliczyć opłat

Z wyjątkiem sytuacji, kiedy nie usuwamy wady (na czas), jeżeli powinniśmy byli ją usunąć. Wówczas należy powiadomić nas o niewywiązaniu się ze zobowiązania. Jest to pisemnym upomnieniem, w którym wskazuje Pan/

Pani wadę. Naprawimy usterkę w ciągu 6 tygodni. Czy to nie jest możliwe? Wówczas omówimy z Panem/ Panią rozwiązanie. Nie udzielamy odpowiedzi w ciągu 6 tygodni a Pan/ Pani samodzielnie usuwa wadę? Wówczas można rozliczyć koszty z opłatą, którą należy nam uiścić. Jest to możliwe tylko wtedy, gdy poniesione koszty są uzasadnione.

6.4 Zachowuje się Pan/ Pani jak dobry najemca

Zachowuje się Pan/ Pani tak, jak można tego oczekiwać od dobrego najemcy. Oznacza to, że jako najemca zachowuje się Pan/ Pani prawidłowo. Ale także, że właściwie korzysta Pan/ Pani z lokalu mieszkaniowego, utrzymując je umeblowane w porządku i czystości.

6.5 Korzystasz z lokalu mieszkaniowego tylko w celu mieszkaniowym

Również pomieszczenia wspólne przynależne do lokalu mieszkaniowego użytkowane są zgodnie z ich przeznaczeniem. Nie można korzystać z lokalu mieszkaniowego i pomieszczeń wspólnych na potrzeby własnej działalności gospodarczej. Jest to dozwolone tylko wtedy, gdy uprzednio wyrazimy na to zgodę pismem lub wiadomością e-mailową. Wówczas możemy ustalić w tym celu odrębne warunki.

Przez wspólne pomieszczenia rozumiemy pomieszczenie, które dzieli się z innymi najemcami. Na przykład: klatki schodowe, windy, piwnice, strychy, garaże, parkingi, komórki lokatorskie, galerie, ogrody i dziedzińce.

6.6 Pan sam/ Pani sama mieszka w wynajętym lokalu mieszkaniowym

Wynajęty lokal mieszkaniowy jest głównym miejscem zamieszkania. Oznacza to, że w lokalu tym się mieszka. I że nie pozwala się mieszkać w nim komuś, kto nie jest najemcą. Z wyjątkiem sytuacji, gdy jest to członek własnego gospodarstwa domowego.

6.7 Nie można podnajmować lokalu mieszkaniowego ani jego części bez naszej zgody

Za podnajem rozumiemy, że przyzwala się komuś mieszkać w lokalu mieszkaniowym, pobierając za to opłatę. Niedozwolone jest również przyzwolić na to, aby ktoś inny mieszkał w lokalu nie płacąc za niego, chyba że jest to członek gospodarstwa domowego. Albo jeśli oferuje się swój lokal w Internecie. Na przykład za pośrednictwem stron internetowych, takich jak www.airbnb.nl lub www.marktplaats.nl.

6.8 Wnioskuję się o naszą pisemną zgodę

Czy pragnie się podnająć (część) lokalu mieszkaniowego, czy też pragnie się, aby ktoś w nim zamieszkał? Wówczas niezbędna jest nasza uprzednia pisemna zgoda. Należy wysłać do nas pismo lub wiadomość e-mail. Przysługuje nam prawo dołączyć do naszej zgody warunki uzupełniające.

6.9 Należy współpracować przy przeprowadzanych przez nas dochodzeniach w sprawie podnajmu

Czy wydaje nam się, że podnajmujesz lokal bez naszej zgody? Wówczas możemy to sprawdzić. Należy okazać przy tym współpracę. Jeśli o to poprosimy, należy podać dane osobowe użytkowników lub podnajmujących. Czy podejrzewamy, że przez większość czasu mieszka Pan/ Pani gdzie indziej? A może pozwala Pan/ Pani komuś innemu mieszkać w lokalu mieszkaniowym bez naszej zgody? Wówczas spoczywa na Panu/ Pani tak zwany zaostrzony obowiązek dostosowania i motywacji. Oznacza to, że należy przedstawić fakty i okoliczności oraz udowodnić, że zawsze mieszkało się w lokalu.

Wymierzona zostanie Panu/ Pani kara grzywny, jeśli nie zastosuje się Pan/ Pani do tego artykułu

- Uiszcza się jednorazowo karę grzywny w wysokości 2500 €.
- Uiszcza się uzyskany z podnajmu dochód.
- Uiszcza się również 50 € dziennie za każdy dzień nieprzestrzegania tego artykułu.

Łączna wysokość kary grzywny może wynieść 15 000 €.

6.10 Należy zapewnić, że sąsiadujący lokatorzy nie odczują uciążliwego zachowania

Nie można powodować żadnych niedogodności. Jest się również odpowiedzialnym/ odpowiedzialną za zachowanie swoich współlokatorów, zwierząt domowych, gości lub innych osób, które do Pana/ Pani przyszły. Pan/ Pani i oni nie powinni powodować uciążliwości w lokalu mieszkaniowym i wokół niego, włącznie ze wspólnymi pomieszczeniami. Czy nadal sprawia Pan/ Pani kłopot swoim zwierzęciem? Wówczas możemy obciążyć Pana/ Panią warunkami uzupełniającymi albo zabronić Panu/ Pani trzymania zwierząt.

Przykłady uciążliwości:

- Powodowanie hałasu.
- Zastraszanie albo groźby.
- Pozostawienie odpadów w pomieszczeniach wspólnych.



6.11 Nas i naszych pracowników należy traktować z szacunkiem

Oznacza to, że:

- nie przeklina się;
- nikomu się nie grozi;
- nie stosuje się przemocy;
- nie wypowiada się dyskryminujących lub obraźliwych komentarzy.

Dotyczy to również współlokatorów i gości.

Czy nie stosuje się do powyższego? Wówczas możemy rozwiązać z Panem/ Panią umowę najmu i zobowiązać do zwolnienia lokalu mieszkaniowego.

6.12 Nie możesz robić ani sprzedawać narkotyków w domu

Nie można robić niczego, co jest zabronione w Opiumwet [niderlandzka ustawa o zapobieganiu narkomanii] i jest związane z narkotykami. Na przykład uprawa, suszenie lub cięcie konopi. A jeśli to się rob? Wówczas umowa najmu zostanie wypowiedziana. Polityka tolerancji w Holandii nie ma z tym nic wspólnego. W razie potrzeby rozwiążemy umowę najmu i należy opuścić lokality mieszkaniowy. Należy również uiścić grzywnę i pokryć wszystkie koszty wynikające z wyrządzonej szkody. Zostaniesz ukarany grzywną, jeśli nie zastosujesz się do tego artykułu

- Uiszcza się jednorazowo karę grzywny w wysokości 2500 €.

- Uiszcza się również 50 € dziennie za każdy dzień nieprzestrzegania tego artykułu. Maksymalna wysokość kwoty wynosi 5000 €.

- Być może nadal uiścić należy odszkodowanie. Odszkodowanie należy wypłacić tylko wtedy, gdy nasze szkody przekraczają grzywnę, którą zapłacono, i tylko tę część szkody, która przekracza grzywnę.

Przykład:

Jeśli należy zapłacić grzywnę w wysokości 5000 €, a nasze szkody wynoszą 7000 €, oprócz grzywny dopłacić należy 2000 €.

6.13 Ogród należy utrzymywać w porządku

Oznacza to, że należy utrzymać ogród ozdobny lub warzywny i nie używać go do przechowywania pojazdów, statków, przyczep kempingowych, towarów, odpadów, przedmiotów niebezpiecznych lub szkodliwych dla środowiska itp. Należy zadbać o to, aby drzewa i rośliny w ogrodzie nie powodowały żadnych niedogodności.

Można to uczynić w następujący sposób:

- Przycinają drzewa i krzewy na czas.
- Nie przechowując odpadów, rzeczy, łodzi, przyczep kempingowych, przyczep zwykłych ani innych pojazdów w ogrodzie.
- Nie sadząc drzew, krzewów ani roślin w ogrodzie, jeśli mogą powodować niedogodności.
- Nie używając ogrodu do trzymania zwierząt.

Możemy uporządkować Pana/ Pani ogród (lub zlecić jego uporządkowanie) na Pana/ Pani koszt, jeśli warunek ten nie zostanie spełniony.

Czy uznajemy, że Pana/ Pani ogród nie jest wystarczająco uporządkowany w momencie wypowiedzenia najmu? A może Pana/ Pani ogród powoduje niedogodności? Wówczas prosimy o uporządkowanie ogrodu. Na przykład usuwając drzewa lub rośliny. Koszty ponoszone są przez Pana/ Panią.

6.14 Wspólne pomieszczenia są wolne

W artykule 6.5 możesz przeczytać, co rozumiemy przez wspólne pomieszczenia. Nie umieszczać tam należy żadnych odpadów, rzeczy ani, na przykład, rowerów, skuterów i wózków dziecięcych. Nie umieszczać też tam należy rzeczy niebezpiecznych lub szkodliwych dla środowiska. A jeśli tak się robi? Wówczas możemy te rzeczy usunąć. Koszty ponoszone są przez Pana/ Panią. Rzykuje się również karę grzywny w wysokości 20 € za naruszenie tego warunku.

6.15 Należy podejmować środki zapobiegające uszkodzeniu domu

Zwłaszcza w przypadku szkód spowodowanych przez pożar, burzę, wodę lub mróz. Ale należy również wziąć pod uwagę niebezpieczeństwo, przechowując substancje łatwopalne, takie jak gaz lub substancje, które mogą wzmóc spalanie substancji łatwopalnych, takich jak gaz rozweselający. Czy powstała jednak szkoda? A może wydaje się, że szkody wkrótce powstaną? Czy też może lokal mieszkaniowy ma wadę, która może spowodować uszkodzenie? Należy nas jak najszybciej o tym powiadomić. Brak kontaktu z nami powoduje uszkodzenie lub niebezpieczną sytuację? Wówczas Pan sam/ Pani sama pokrywa szkodę. W poważnych przypadkach możemy rozwiązać umowę najmu i zobowiązać do zwolnienia lokalu mieszkaniowego.

6.16 Lokal mieszkaniowy należy umeblować i wyposażać

Na przykład szczególnie w przypadku konstrukcji piętrowej należy położyć wykładzinę podłogową, aby zapewnić wystarczające tłumienie dźwięku. Ale ważne są również zasłony okienne i meble w domu.

6.17 Należy umożliwić naszym pracownikom wstęp do lokalu mieszkaniowego, jeśli pragniemy przeprowadzić inspekcję

Wówczas sprawdzamy, czy spełnione są wszystkie warunki oraz umowa najmu. Możemy również sprawdzić, na



przykład, czy odczyty licznika są prawidłowe. Możemy również wysłać inną firmę do Pana/ Pani lokalu, aby uczyniła to w naszym imieniu. Dlatego należy wpuścić pracowników tej firmy.

6.18 Należy przekazać nam swój nowy adres, jeśli nie mieszka się już w wynajmowanym lokalu

Należy uczynić to tak szybko, jak to możliwe. W ten sposób uniemożliwia nam się dalsze wyświetlanie adresu wynajmowanej nieruchomości jako Pana/ Pani adresu i kontynuowanie wysyłania na ten adres naszej poczty.

Artykuł 7 W jaki sposób przywrócić lokal mieszkaniowy do pierwotnego stanu?

7.1 Należy wykonać i pokryć koszty za wszystkie drobne naprawy

Przywrócenie do pierwotnego stanu obejmuje naprawy i konserwację. Ustawodawstwo określa, które naprawy i konserwację należy wykonać. Znaleźć można to w Besluit kleine herstellingen [Postanowieniu o drobnych naprawach]. W broszurze „Onderhoud aan uw woning: Daar zorgen we samen voor” [Utrzymanie domu we właściwym stanie: wspólnie się tym zajmujemy] na naszej stronie znaleźć można przegląd napraw, które wykonujemy, a które należy wykonać samodzielnie.

7.2 Napraw dokonać należy zgodnie z naszymi przepisami

Przestrzegać należy również ustawodawstwa krajowego, takich jak Bouwbesluit [Postanowienie budowlane] lub przepisów gminnych. Czy dokonuje się zmian? Wówczas należy zadbać o utrzymanie tej samej jakości.

7.3 Pomieszczenia wspólne należy utrzymywać w czystości

Chyba że uzgodniliśmy inaczej. Przez pomieszczenia wspólne rozumiemy między innymi klatki schodowe, windy, piwnice, strychy, garaże, magazyny, galerie, ogrody, dziedzińce i tylne ścieżki ogrodowe.

7.4 Należy konserwować samodzielnie dokonane zmiany

Należy również pokryć koszty tej konserwacji. W artykule 9 można przeczytać, co rozumiemy przez samodzielnie wprowadzone udoskonalenia.

Artykuł 8 Jak przeprowadzamy pilne prace i remonty?

8.1 Jeśli pragniemy przeprowadzić pilną pracę w Pana/ Pani lokalu mieszkaniowym, należy okazać przy tym współpracę

Przez pilną pracę rozumiemy wszystkie prace konserwacyjne i naprawy, które nie mogą czekać do końca najmu. Należy również okazać współpracę przy pilnych pracach nad sąsiadującymi lokalami mieszkaniowymi lub pomieszczeniami wspólnymi i instalacjami.

8.2 Obniżenie czynszu lub zwrotu kosztów z powodu naszej pracy nie przysługuje

Czy odczuwa się dyskomfort z powodu pilnej pracy? Wówczas nie przysługuje za to zwrot ani obniżenie czynszu.

8.3 Okazanie współpracy przy remoncie

Przy remoncie dokonamy zmiany lub uzupełnienia w Pana/ Pani lokalu mieszkaniowym. Zwiększa to przyjemność mieszkaniową. Należy okazać współpracę przy remoncie, jeśli przedstawimy rozsądną propozycję. Przyjmuje się, że propozycja jest rozsądna, jeśli 70% najemców kompleksu wyraża na nią zgodę. Czy zamierzamy odnowić twój lokal mieszkaniowy? Wówczas zawsze otrzymasz od nas stosowne pismo.

8.4 Wykonujemy prace w dni robocze

Od nas lub od naszego partnera serwisowego wpłynie informacja o tym, kiedy lub w jakim czasie to robimy. Pracę w weekendy lub wieczorem wykonujemy tylko w nagłych wypadkach. Czy nie okazuje Pan/ Pani współpracy przy pilnej pracy lub remoncie? A czy należy tak uczynić zgodnie z tymi warunkami? Wówczas upraszamy sąd o ustalenie, czy nadal należy okazać współpracę.

Artykuł 9 Jak dokonać zmian w lokalu mieszkaniowym?

9.1 Możesz wprowadzić drobne zmiany we wnętrzu lokalu mieszkaniowego

Chodzi o zmiany, które można łatwo ponownie usunąć bez konieczności ponoszenia wysokich kosztów. I nie stanowi to zagrożenia dla Pana/ Pani, sąsiadów ani innych osób. Drobna zmiana nie powinna również powodować żadnych niedogodności.

9.2 Możesz dokonać poważnych zmian w swoim lokalu mieszkaniowym tylko wtedy, gdy spełniają one nasze warunki

Te warunki to:

- 1) Zmiana jest bezpieczna i dobrej jakości technicznej. Na przykład zmiany instalacji gazowych, wodnych i elektrycznych muszą być wykonywane przez autoryzowanego instalatora. Należy przedłożyć raport z inspekcji.



- 2) Zmiana jest zgodna z przepisami krajowymi. Na przykład wymagane jest zezwolenie na wprowadzenie szeregu zmian.
- 3) Zmiana nie wpływa na charakterystykę energetyczną domu ani na gwarancję charakterystyki energetycznej wykonawcy. Dostosowania powłoki termicznej są zatem niedozwolone, jeśli ma to negatywny wpływ na charakterystykę energetyczną. Dostosowanie urządzeń do odprowadzania wody deszczowej jest niedozwolone. W razie wątpliwości czy woda deszczowa została odłączona lub regulacja ma wpływ na wydajność energetyczną, można poprosić o poradę Wonen Limburg. Wonen Limburg może doradzić w sprawie możliwej adaptacji powłoki termicznej we wszystkich możliwych wariantach, które nie mają negatywnego wpływu na parametry energetyczne.
- 4) Zmiana musi być nienaruszona, utrzymywana i działać poprawnie.
- 5) Należy zapobiec temu, aby inni odczuwali niedogodności z powodu wprowadzonych zmian a zmiany te nie są szkodliwe dla domu lub budynku, do którego należy twój lokal mieszkaniowy.

9.3 Należy usunąć zmiany nie spełniające tych warunków

Należy uczynić to niezwłocznie po naszej prośbie. W ten sposób uniemożliwia nam się usunięcie zmiany za Pana/ Panią. Wówczas ponosi Pan/ Pani powiem koszty usunięcia zmian.

9.4 Zmiany należy samodzielnie konserwować

Oznacza to również, że należy samodzielnie naprawić lub zlecić naprawienie uszkodzenia lub wady. Dotyczy to również zmian przejętych od poprzedniego najemcy.

9.5 W razie potrzeby należy usunąć zmianę w celu przeprowadzenia remontu lub pilnej pracy

Czasami musimy wykonać pilne prace remontowe w Pana/ Pani lokalu mieszkaniowym. Czy wprowadzona przez Pana/ Panią zmiana jest przeszkodą? Wówczas należy zmianę samodzielnie usunąć, jeśli o to poprosimy. Pan/ Pani ponosi koszty usunięcia zmian.

9.6 Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody związane ze zmianą

Czy zmiana spowodowała uszkodzenie? Na przykład na lokalu mieszkaniowym lub czy ktoś inny ponosi szkody w wyniku zmiany? Wówczas najemca ponosi wszystkie związane z tym koszty.

9.7 Artykuł 9 dotyczy również zmian przejmowanych od poprzedniego najemcy

Uzgadniamy z Panem/ Panią uprzednio, których zmian to dotyczy.

Artykuł 10 Jak wstrzymać pobieranie czynszu?

10.1 Należy wysłać nam wiadomość o zamiarze wypowiedzenia najmu

Należy wysłać nam pismo listem poleconym. Można również wysłać pismo listem zwykłym lub wiadomość e-mail albo wypowiedzieć najem telefonicznie. Pana/ Pani wypowiedzenie jest ważne tylko wtedy, gdy wyślemy Panu/ Pani potwierdzenie.

10.2 Okres wypowiedzenia wynosi co najmniej 1 miesiąc

Najem wypowiedzieć można w dowolnym dniu miesiąca kalendarzowego, o ile nie przypada on w sobotę, niedzielę lub ogólnie uznane święto. W takim przypadku wypowiedzenia czynszu następuje następnego dnia roboczego.

10.3 Możemy wspólnie ustalić, że umowa najmu kończy się w innym dniu

Jest to możliwe tylko wtedy, gdy oboje wyrazimy na to zgodę.

10.4 Wypowiadamy czynsz tylko wtedy, gdy nasz powód jest określony w holenderskim kodeksie cywilnym

Robimy to na przykład, gdy pragniemy przeprowadzić remonty, które są niemożliwe, jeśli istnieje najem lub jeśli nie zachowuje się Pan/ Pani jak dobry najemca. Zawsze informujemy, dlaczego wypowiadamy najem.

10.5 Okres wypowiedzenia nam przysługujący wynosi co najmniej 3 miesiące

Za każdy rok mieszkania w lokalu mieszkaniowy dodaje się 1 miesiąc. Dotyczy to tylko sytuacji, kiedy mieszka się w lokalu mieszkaniowym przez cały rok bez przerw. Maksymalny okres wypowiedzenia wynosi 6 miesięcy.

10.6 Należy umożliwić innym obejrzenie lokalu mieszkaniowego

Czy najem został wypowiedziany? I czy są osoby, które pragną wynająć lub kupić lokal mieszkaniowy? Wówczas należy umożliwić tym osobom wstęp do lokalu mieszkaniowego w celu jego obejrzenia.

10.7 Wypowiadasz najem, pragnąc definitywnie opuścić lokal mieszkaniowy

Nadal należy wywiązać się ze swych obowiązków do momentu wygaśnięcia umowy najmu. Wypowiedzenie najmu może nastąpić zgodnie z zasadami ujętymi w niniejszym artykule. Najem nie zostaje wypowiedziany, ale lokal mieszkaniowy zostaje zwolniony? Wówczas należy dotrzymać zobowiązań.



Artykuł 11 Jak pozostawić lokal mieszkaniowy po sobie?

11.1 Lokal mieszkaniowy należy opuścić, pozostawiając go pustym i czystym i oddając wszystkie klucze
Zakładamy, że lokal mieszkaniowy zwolniony zostaje zgodnie z zasadami. Więcej na ten temat można przeczytać w artykule 3.2. Zmiany powstałe w wyniku z zwyczajowego użytkowania lub zużycia można pozostawić. Czy wprowadzono samodzielnie zmiany w lokalu mieszkaniowym? Wówczas zastosowanie ma artykuł 11.3.

11.2 Przeprowadzamy inspekcję lokalu mieszkaniowego przed końcem najmu

Na prośbę najemcy planujemy rozmowę kwalifikacyjną dotyczącą relokacji. Następnie przechodzimy z najemcą przez lokal mieszkaniowy i wskazujemy, jakie naprawy należy wykonać. Szacujemy również koszty naprawy. Spisujemy uzgodnienia i wysyłamy je do najemcy. Możliwe, że zobowiązujemy do konsultacji w sprawie relokacji. Wówczas należy okazać współpracę przy konsultacji w sprawie relokacji. Należy pamiętać, że podczas konsultacji w sprawie relokacji, jeśli lokal mieszkaniowy jest nadal zajęty i umeblowany, nie dostrzeżemy wszystkiego. Opis lokalu w trakcie inspekcji jest zatem wiarygodny. Na koniec umowy najmu należy oddać nam lokal mieszkaniowy. Wówczas sprawdzamy, czy prawidłowo wdrożono uzgodnienia konsultacji w sprawie relokacji i czy lokal mieszkaniowy odpowiada opisowi. W artykule 11.4 można przeczytać, co się stanie w przypadku nieokazania współpracy przy inspekcji i jeśli nie przestrzega się odpowiednio uzgodnień.

11.3 Czy samodzielnie dokonano zmian w lokalu mieszkaniowym? Wówczas obowiązują następujące zasady:

- Drobne zmiany należy usunąć. Takie jak lustra, żaluzje i rolety.
- Należy usunąć zmiany, które nie są zgodne z artykułem 9.2.
- Własne zmiany można zabrać. Wówczas należy zwolnić lokal mieszkaniowy w stanie, w którym się go przyjęło w momencie zajęcia.
- Czy nie chce się zmiany zabierać? Wówczas można ją zostawić tylko wtedy, gdy jest ona zgodna z artykułem 9.2. Niekiedy możliwy jest od nas zwrot kosztów. Jest to zależne od wielu okoliczności. W „Zelf Aangebrachte Voorzieningenbeleid” [Polityce dotyczącej samodzielnie wprowadzonych zmian] widniejącej na naszej stronie internetowej można przeczytać, czy możliwy jest zwrot pieniędzy.

11.4 Czy lokal mieszkaniowy jest niewłaściwie zwolniony? Wówczas należy pokryć koszty związane z przywróceniem lokalu mieszkaniowego do stanu pierwotnego

Czy nie wykonuje się wszystkich czynności wymienionych w konsultacji w sprawie relokacji? Wówczas my czynności te wykonujemy. Pan/ Pani pokrywa tego koszty. Pokrywa Pan/ Pani również koszty za prace, które są nadal konieczne. Na przykład za naprawę szkód, jeśli lokal mieszkaniowy uległ uszkodzeniu. Czy nie możemy ponownie wynająć lokalu mieszkaniowego w terminie? Wówczas uiszcza Pan/ Pani również brakujący czynsz.

11.5 Czy w lokalu mieszkaniowym pozostają jeszcze rzeczy? Wówczas usuwamy je na Pana/ Pani koszt.

Po wygaśnięciu umowy najmu nie można już przechowywać rzeczy w lokalu mieszkaniowym. Wówczas zrzeka się Pan/ Pani rzeczy, które wciąż pozostają w domu, nie są już one Pana/ Pani własnością. Zabieramy te rzeczy. Pan/ Pani pokrywa wszystkie związane z tym koszty.

11.6 Należy powiadomić nas o tym, kiedy nowy najemca przejmuje rzeczy

Wówczas pozostawiamy te rzeczy w lokalu mieszkaniowym.

11.7 Decydujemy, komu następnie wynajmujemy lokal mieszkaniowy

Nie musimy wynajmować lokalu mieszkaniowego komuś, kogo Pan/ Pani proponuje. Nawet jeśli ta osoba chce przejąć od Pana/ Pani wprowadzone zmiany lub inne rzeczy.

Artykuł 12 Za co jest Pan/ Pani odpowiedzialny/ odpowiedzialna, a za co my?

12.1 Najemca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie mienia

Ponosi się odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek nie wywiązywania się ze zobowiązań. Czy szkody te powstały w twoim lokalu mieszkaniowym? Czy uważa Pan/ Pani, że nie ponosi za nie odpowiedzialności? Należy to wówczas również udowodnić. Nie dotyczy to szkód na zewnątrz lokalu mieszkaniowego. Ani szkód spowodowanych pożarem. Wówczas my musimy udowodnić, że na Panu/ Pani spoczywa odpowiedzialność za szkodę.

12.2 Pan/ Pani ponosi również odpowiedzialność za swych współlokatorów, gości i inne osoby, którzy do Pana/ Pani

Czy powodują one szkody, czy robią coś, co jest zabronione? Pan/ Pani ponosi za to odpowiedzialność.

12.3 Jesteśmy zobowiązani do naprawienia szkody, jeżeli wada powstała na skutek naszej winy

Jeżeli szkoda powstała z powodu wady, a wada powstała po zawarciu umowy i można ją nam przypisać, zobowiązani jesteśmy ją zrehabilitować.



12.4 Nie ponosimy odpowiedzialności w przypadku klęsk żywiołowych albo przemocy

Nie ponosimy odpowiedzialności za szkody z następujących przyczyn:

- burza;
- mróz;
- uderzenie pioruna;
- śnieg;
- powódzie;
- wzrost lub spadek wód gruntowych;
- reakcje atomowe;
- konflikty zbrojne;
- wojny domowe;
- powstania;
- zamieszki;
- molestowanie;
- inne poważne katastrofy.

Nie ma znaczenia, czy dotyczy to szkód materialnych czy na osobach. Nie ponosimy odpowiedzialności zgodnie z artykułem 6: 173 i 6:174 holenderskiego kodeksu cywilnego.

12.5 Nie ponosimy odpowiedzialności, jeśli coś lub ktoś powoduje uciążliwość

A Pan/ Pani na skutek tego poniesie szkodę.

12.6 Wykupiło się ubezpieczenie wyposażenia wnętrza

Czy doszło do uszkodzenia rzeczy w domu? Wówczas należy zwrócić się do swojego ubezpieczyciela z zapytaniem czy ubezpieczenie wyposażenia szkodę tę pokrywa.

Artykuł 13 Kiedy nie przestrzega się uzgodnień?

13.1 Czy nie przestrzega się uzgodnień? Wówczas pokrywa się dodatkowe koszty

Są to koszty, które musimy ponieść z uwagi na nieprzestrzeganie uzgodnień. Są nimi koszty komornika lub koszty prawne.

13.2 Czy należy zwrócić nam pieniądze? Należy dokonać tego w terminie

Nie czyni się tego w terminie? Wówczas naliczane są odsetki od nieuiszczone terminowo kwoty. Czyni się to od ostatniego dnia, w którym można było dokonać wpłaty. Ponadto opłaca się co najmniej 40 € z tytułu inkasa. Czy wynajem dokonany został na rzecz fundacja albo działalności gospodarczej? Wówczas uiszcza się 15% całkowitej należnej kwoty. Lub minimalnie 75 €.

Artykuł 14 Jakie inne koszty należy ponieść?

14.1 Należy uiszczyć następujące podatki i opłaty

- podatek od odprowadzania nieczystości i podatek od gospodarki wodnej za lokal mieszkalny i pomieszczenia wspólne;
 - podatki, opłaty za użytkowanie gruntów publicznych, obciążenia, potrącenia, prawa użytkowe;
 - podatki środowiskowe i kanalizacyjne. W tym opłata za zanieczyszczenie wód powierzchniowych oraz wkład w koszty oczyszczania ścieków oraz naliczenia albo opłaty zgodnie z ustawą o ochronie środowiska.
- Czy to my otrzymujemy rachunek za te koszty? Wówczas opłaca je Pan/ Pani, jeśli o to poprosimy.

Artykuł 15 Kiedy możemy zmienić wysokość czynszu?

15.1 Corocznie podwyższamy czynsz za wynajem socjalnych lokali mieszkaniowych

Robimy to zgodnie z przepisami ustawowymi i wykonawczymi organów rządowych. Zasady te nie mają zastosowania wobec zliberalizowanego najmu lokali mieszkaniowych.

15.2 Corocznie podwyższamy czynsz zliberalizowanego najmu lokali mieszkaniowych

Podwyższamy czynsz maksymalnie o wartość wskaźnika zgodnie ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych (CPI). On wskazuje, jak bardzo wzrosły ceny. Centralne Biuro Statystyki (CBS) wskaźnik ten publikuje. Podwyższony czynsz należy zapłacić również wtedy, kiedy o tym nie poinformowaliśmy.

Artykuł 16 Co jeszcze jest ważne?

16.1 Opłaca się 25 € za dzień, jeśli nie przestrzega się warunków albo umowy najmu

Maksymalna opłata wynosi 15 000 €. Czy uiszcza się grzywnę? Wówczas nadal istnieje obowiązek dotrzymywania warunków umowy. Nie należy płacić grzywny, jeśli już wcześniej otrzymano kolejną grzywnę w oparciu o te same warunki. Nie płaci się więc jednocześnie dwóch kar za to samo naruszenie.



16.2 A jeśli część tych warunków jest nieważna? Reszta pozostanie ważna

Założmy, że następuje zmiana prawna. Może się zdarzyć, że artykuł w tych warunkach będzie odąd niezgodny z prawem. Ten artykuł traci wówczas ważność. Wszystkie inne artykuły w tych warunkach ją jednak zachowują. Znaczenie nieważnego artykułu pozostaje aktualne w miarę możliwości.

16.3 Szczególne umowy mają zastosowanie, jeśli budynek opiewa różne prawa mieszkaniowe

Uzgodnienie ujęte są w następujących dokumentach. Otrzymuje się je wraz z najmem:

- akt podziału;
- zasady podziału;
- inne zasady i przepisy;
- decyzje Stowarzyszenia Właścicieli;
- przepisy wewnętrzne.

Czy ważna decyzja zostaje podejmowana po podpisaniu umowy najmu? Poinformujemy o tym. Stowarzyszenie Właścicieli dba o utrzymanie pomieszczeń wspólnych i instalacji.

16.4 Należy przestrzegać umów z dostawcami wody i energii oraz zarządcą sieci

Jest się jedyną osobą kupującą energię i wodę lokalu mieszkaniowego. Czyni się to od momentu wejścia w życie umowy. Zobowiązaniem jest się do zawarcia umowy w tej sprawie. Należy uczynić to z 1 lub więcej dostawcami energii i wody. Należy właściwie przestrzegać postanowień tej umowy.

Należy przestrzegać również warunków ujętych w umowie zawartej z operatorem sieci. Nigdy nie ponosimy odpowiedzialności za roszczenia operatorów sieci, dostawców energii lub wody.

16.5 Należy uwzględnić prawa rzeczowe przedsiębiorstw użyteczności publicznej

Może się zdarzyć, że przedsiębiorstwa użyteczności publicznej utworzyły udoskonalenia w najmowanym lokalu mieszkaniowym lub wokół niego, dla których musiały ustanowić prawa rzeczowe. Jeśli te udoskonalenia te będą wymagały pracy, należy przy tym okazać współpracę.

16.6 Przysługuje nam prawo zmiany naszej polityki

Możemy to uczynić, jeśli zmiany będą zgodne z prawem i tymi warunkami. Zmian tych należy przestrzegać. Powiadomimy o dokonanych zmianach.

16.7 Należy we właściwy sposób deponować nieczystości i odpady chemiczne

W tym celu należy przestrzegać naszych zasad, przepisów krajowych i gminnych. Nie stosując się do nich ponosi się ryzyko grzywny. Ponosisz również odpowiedzialność za szkody, które w wyniku tego ponieśliśmy my lub inni.

16.8 Ostrożnie przetwarzamy dane

Rejestrujemy dane osobowe i udostępniamy je innym osobom. Robimy to ostrożnie i zgodnie z przepisami prawa. Nasze oświadczenie o ochronie prywatności widnieje na naszej stronie internetowej.

Artykuł 17 Co należy zrobić, jeśli Pan/ Pani i my się co do czegoś nie zgadzamy?

17.1 Najpierw konsultujemy się wzajemnie, jeśli się co do czegoś nie zgadzamy

Czy się co do czegoś nie zgadzamy? I czy brak jest w umowie najmu, ogólnych warunkach i przepisach prawnych sposobu, w jaki możemy problem ten rozwiązać? Wówczas się najpierw z Panem/ Panią skonsultujemy.

17.2 Czy nie jesteśmy w stanie dojść razem do porozumienia? Wówczas może Pan/ Pani wystąpić do komisji ds. Sporów

Czy nie zgadza się Pan/ Pani ze sposobem, w jaki rozpatrujemy Pana/ Pani skargę? Wówczas może Pan/ Pani złożyć skargę do niezależnej komisji ds. Sporów.

17.3 Zarówno Pan/ Pani jak i my zawsze możemy udać się do sądu lub komisji ds. Najmu

Jest to możliwe, jeśli nie możemy wspólnie osiągnąć konsensusu.