

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

ALGEMEEN

Het doel van dit reglement is de orde, rust en netheid van de sociale woningen en appartementen te verzekeren en dit in het belang van alle bewoners. Om dit te bereiken worden een aantal regels opgelegd. Concreet bevat dit reglement de rechten en plichten tussen u als huurder en de woonmaatschappij. Beide partijen moeten zich contractueel aan de regels van dit reglement houden. De maatschappij zal de nodige initiatieven nemen om erop toe te zien dat deze richtlijnen nageleefd worden.

Het inhuren van de woning betekent automatisch akkoord gaan met:

1. De bepalingen van het reglement van inwendige orde;
2. De lijst van de herstellingen welke ten laste zijn van de huurder.
De maatschappij wijt alle verantwoordelijkheid af voor de ongevallen die zouden kunnen voorkomen aan personen of goederen, als gevolg van het niet-naleven van dit reglement.

A. ALGEMENE RICHTLIJNEN.

- 1) De huurder mag geen handels- of beroepsactiviteiten uitoefenen in zijn sociale woning. Hij mag ook geen goederen of gelijk welke producten opslaan die niets met de bewoning te maken hebben.
- 2) Het is verboden om:
 - a. een buitenantenne of schotelantenne voor radio en/of TV te plaatsen
 - b. was te drogen buiten door de vensters of langs de gevels (het is toegelaten op het balkon zolang het niet hoger komt dan de balustrade)
 - c. vloermatten, linnen, tapijten, ... door de vensters of over balustrades uit te schudden of te hangen
 - d. dieren waarvan u niet de eigenaar bent te voederen op terrassen, balkons en dakterrassen of rondom het gebouw en garages.
 - e. berichten of voorwerpen op de brievenbussen of parlofoneninstallatie te hangen
 - f. uithangborden, affiches, reclame en dergelijke uit te hangen met commerciële inslag of die indruisen tegen de openbare orde of goede zeden.

B. RESIDENTIES/ APPARTEMENTSGEBOUWEN/FLATS.

- 1) Men zal ervoor zorgen dat de deuren, binnenschrijnwerk, muren of liften in de algemene delen niet beschadigd worden. Elke huurder is verantwoordelijk voor de herstellingskosten.
- 2) Opritte, garages of parkeerplaatsen dienen olievrij gehouden te worden.
- 3) Met uitzondering van het water voor het wassen van ruiten, raamdorpels en terrassen, dient erop gelet te worden dat water de gevels niet kan bevuild of last berokkenen aan de bewoners van lageregelegende verdiepingen.
- 4) De huurders zullen steeds de residenties op een deftige wijze betrekken en zorgvuldig onderhouden. Zij zullen er zorg voor dragen dat de kalmte in het gebouw nooit door henzelf verstoord wordt, noch door familieleden, personen in hun dienst of bezoekers.
- 5) De toegang tot de gemeenschappelijke delen waar de tellers van water, gas en elektriciteit zijn ondergebracht, is verboden aan kinderen onder de 14 jaar.
- 6) Het is verboden om:
 - a. aanplakbrieven, uithangborden of reclame te hangen in het gebouw, tenzij met toestemming van de maatschappij of enkel op de daarvoor voorziene plaatsen.
 - b. het dak en de aanplantingen te betreden
- 7) Indien aanwezig, is het verboden het zelfsluitende mechanisme van de brandwerende inkomdeur (Rf 1h) te ontmantelen, uit te schakelen of te verwijderen.
- 8) Het is niet toegelaten zaken te bevestigen of gaten te boren in/aan de betonwanden van het terras aan de voorkant van de woning.

C. EENGEZINSWONINGEN.

- 1) Het is verboden betonnen palen of draden te plaatsen om de was te drogen. Enkel een paraplusstelsel, dat wegneembaar is en te plaatsen in de achtertuin, is toegelaten.
- 2) In de tuin mogen geen bomen, struiken, heesters of hagen worden aangeplant zonder expliciete goedkeuring van de maatschappij.
- 3) Het huren van een sociale woning houdt eveneens in: het onderhoud van de voor- en achtertuin, het correct snoeien van de aanwezige bomen, het onderhoud van de tuinafsluitingen, de opritten of toegangswegen, het olievrij houden van opritten en garages of parkeerplaatsen.
Bij het niet onderhouden van de tuin of het nalaten van het tijdig snoeien van de aanwezige bomen zal de kost voor het onderhouden hiervan worden doorgerekend aan de (onder)huurder.
- 4) Het is verboden om:
 - a. stapelplaatsen, koterijen en tuinhuisjes bij te bouwen, alsook het oprichten van serres, volières, veranda's of het aanleggen van vijvers in de tuin.
 - b. rieten matten of plastic platen te gebruiken als afsluiting of carports af te sluiten op wat voor manier ook.
 - c. Bijkomende elektriciteitsvoorzieningen te plaatsen zonder expliciete goedkeuring van de maatschappij.
 - d. Bijkomende buitenverharding te plaatsen

- 5) Het is verboden op en langs de openbare weg en voetpaden gelijk welk voorwerp te werpen of achter te laten dat de weg kan bevuilen of op enige wijze het verkeer kan hinderen.
In overeenstemming met het geldende politiereglement is het verboden straatvuil in de straatkolken of riolen te vegen. Het is verboden in de aanpalende, onbebouwde gronden of grachten vuilnis, puin, afvalstoffen, afval van de tuin te storten of neer te leggen, grof vuil op de beplantingen te stockeren, de auto te parkeren op de beplantingen en voetpaden.
- 6) De huurders zullen steeds de woning op een deftige wijze betrekken en zorgvuldig onderhouden. Zij zullen er zorg voor dragen dat de kalmte in de buurt nooit door henzelf verstoord wordt, noch door familieleden, personen in hun dienst, bezoekers of dieren.
- 7) Indien aanwezig is het de huurders verboden om enige wijziging aan te brengen aan de beglaasde wand tussen de leefplaats en de traphal.

KOSTEN EN LASTEN

Artikel 1

§1 De kosten en lasten welke **ten laste van de huurder** vallen, zijn deze verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald :

1° de kosten verbonden aan het individuele verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie, met inbegrip van de kosten betreffende de huur, het onderhoud en de opname van de individuele tellers of meettoestellen.

2° de kosten verbonden aan het verbruik van water, gas, stookolie, elektriciteit en andere energie in de gemeenschappelijke delen (binnen en buiten) en het gebruik van de liften.

3° de kosten verbonden aan :

- normaal onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten, met inbegrip van de werkingskosten van de verhuurder betreffende de organisatie ervan en de kost van kuismateriaal
- het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen en – containers
- het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen
- ongediertebestrijding en het ontsmetten van lokalen
- het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van schouwen, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, drukopvoerinstallaties, geautomatiseerde systemen van toegang, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen

4° de door de verhuurder aan de conciërge of huisbewaarder betaalde bezoldiging en sociale bijdragen, met inbegrip van de voordelen van alle aard

5° de premiekost van de clause afstand van verhaal op de huurder en het uitbreiden van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omnium brandverzekering die door de verhuurder werd afgesloten, evenals de werkingskosten van de huurder betreffende het behandelen van schadedossiers

6° de kosten verbonden aan de huur, aansluiting en het gewone onderhoud van de collectieve schotel-, televisie- of radio-antenne

7° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het genot of het gebruik van de woning, zoals de milieuheffing op waterverbruik, de bijdrage voor groene stroom en de huisvuilbelasting

8° elke andere kost en last verbonden aan het gebruik en genot van de woning die het gevolg is van nieuwe technologische ontwikkelingen waarmee op het ogenblik van het in werking treden van het Besluit Vlaamse Codex Wonen geen rekening kon worden gehouden

§2 De kosten en lasten welke **ten laste van de verhuurder** vallen, zijn deze verbonden aan de eigendom van de woning, zoals :

1° de kosten verbonden aan het berekenen en opvolgen van de maandelijkse voorafbetalingen en de jaarlijkse afrekening betreffende de kosten en lasten uit §1 hierboven

2° de kosten verbonden aan :

- de aanleg van groenruimten
- grote onderhoudswerken in de gemeenschappelijke delen en groenruimten, zoals bijvoorbeeld het volledig (her)schilderen van de gemeenschappelijke delen en trappen
- de aankoop, installatie, het herstellen en het groot onderhoud van liften, centrale verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, regenwaterinstallaties, warmwatertoestellen, zonne-energiesystemen, zonnepanelen en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen

3° de belastingen, heffingen en retributies verbonden aan het bezit van de woning

Artikel 2

Als de verhuurder een onderhoudscontract heeft afgesloten, kan het gedeelte van de kosten dat ten laste valt van de huurder, aan hem worden doorgerekend.

Artikel 3

De aan de huurder aangerekende kosten en lasten moeten overeenstemmen met reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

Artikel 4

Als de verhuurder de kosten of lasten vermeld in art. 1, §1 moet verdelen onder meerdere huurders, gebeurt dit op de hierna vermelde wijze :

1° voor de kosten vermeld in art. 1, §1, 1°, wordt het verbruik per woningcomplex of per kostenplaats

(als er individuele tellers per woning bestaan) bepaald aan de hand van de tellerstand. De kost van de huur, het onderhoud en het gebruik van de tellers wordt gelijk verdeeld over de woningen.

(als er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen) verdeeld op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. De kostprijs van de huur, het onderhoud en de opname van de meettoestellen, alsook de kosten voor warmteverlies in de leidingen, wordt gelijk verdeeld over het aantal woningen, evenals eventuele andere kosten.

(als er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen) van water verdeeld volgens het aantal bewoners per woning. Het verbruik van gas, stookolie, elektriciteit en andere energie wordt gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld en dit naargelang de beslissing van de verhuurder.

2° de kosten vermeld in art. 1, §1, 2°, worden per woningcomplex gelijk verdeeld over het aantal woningen.

Indien er enkel een collectieve teller staat zonder individuele meettoestellen en het verbruik van de gemene delen niet kan worden vastgesteld, wordt de totale verbruikskost per woningcomplex verdeeld overeenkomstig de werkwijze vermeld in 1°.

3° de kosten vermeld in art. 1, §1, 3° en 4°, worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt

4° als de omnium brandverzekering, vermeld in art. 1, §1, 5° betrekking heeft op meerdere woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt

5° de kosten vermeld in art. 1, §1, 6° worden gelijk verdeeld onder de huurders die van de antenne gebruik maken

6° als de kosten vermeld in art. 1, §1, 7° en 8° samenhangen met de kosten vermeld in art.1, §1, 1°, worden ze per woningcomplex verdeeld conform de verdeling van de desbetreffende verbruikspost. In de andere gevallen worden zij gelijk of proportioneel op basis van het aantal bewoners of de oppervlakte van de woningen verdeeld over het aantal woningen waarvoor de kosten werden gemaakt en dit naargelang de beslissing van de verhuurder

ONDERHOUD EN BEHEER**A. PRIVATE DELEN:**

- **Reiniging**
U bent zelf verantwoordelijk voor de netheid en hygiëne in uw woning. Het is verboden om afval (vb. luiers, frituurolie, vochtige doekjes, kattenbakvulling, menstruatiemateriaal en ander huisvuil) door te spoelen door het toilet en/of afvoer gootsteen. De kosten voor ontstoppen zijn voor rekening van de huurder.
Voor het onderhoud van vloeren, wanden, metalen gootstenen, ramen, marmeren tabletten, sanitaire toestellen (vb. bad, douche, lavabo, WC, ...) mogen geen bijtende en schurende reinigingsmiddelen gebruikt worden. Gebruik voor het reinigen van een metalen spoelbak zeker geen staalwol.
- **Verluchting**
Om vochtproblemen te vermijden, raden wij u aan om de plaatsen waar veel damp wordt gemaakt (vb. badkamer, keuken, slaapkamers en wasplaats) voldoende en minstens dagelijks te verluchten. Indien u vochtproblemen (vb. schimmels, loskomende muurverf of bezetting) merkt, neem dan onmiddellijk contact op met de technische dienst via het algemeen telefoonnummer of per mail.
- **Verwarmingsinstallatie**
Om de werking van de verwarmingsinstallatie te garanderen, is het noodzakelijk deze tijdens de winter regelmatig te gebruiken. Herstellingen of vroegtijdig sleet zullen door de huurder moeten worden betaald. Defecten kunnen worden overgemaakt aan de technische dienst en/of aan de onderhoudsfirma

Om problemen zoals schimmels te vermijden, mag u de verluchttingsrooster niet afsluiten.
Om veiligheidsredenen is het verboden om verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken, met uitzondering van elektrische verwarmingstoestellen.

Het plaatsen van bijkomende verwarmingstoestellen zoals een kolenkachel, allesbrander, pelletkachel, gaskachel, enz. kan enkel mits voorafgaande en schriftelijke toelating van Zetus.

De huurder is, om veiligheidsredenen, verplicht de volgende verplichtingen na te leven:

- 1° De schoorsteen dient regelmatig te worden geveegd om roetophoping en brandgevaar te vermijden. Om te zorgen dat de rookkanalen in goede staat blijven moet men deze minstens 1x per jaar op traditionele manier voor eind oktober doen vegen. Het bewijs dient jaarlijks te worden bezorgd aan de maatschappij.
- 2° Droge en niet-harshoudende brandstoffen te gebruiken.
- 3° Het herstellen in oorspronkelijke staat van alle schade aan het metselwerk, bepleistering, vloerbekleding of enig andere schade op de plaatsen waar teer door de wanden van de schouwelementen is gedrongen.

- **Verfraaiingswerken**
U mag geen veranderingswerken aan woning, terras of tuin uitvoeren (vb. weghalen van muren, plaatsen van douche in plaats van bad, uitbreiden van elektriciteitsvoorzieningen, plaatsen van nieuwe vloerbekleding, enz.) zonder de toestemming van de maatschappij. U dient hiervoor een brief/mail met gedetailleerde uitleg inclusief foto's, ... te richten aan de woonmaatschappij om mee te delen welke verfraaiingswerken u precies wilt doen. De maatschappij zal dan contact met u opnemen om de werken te bespreken (vb. materialen, controle, ...). Als u tot een akkoord komt, dan zal de maatschappij haar toestemming geven om de werken door te voeren. Als de maatschappij akkoord is met de werken, worden deze op het einde van de huurperiode eigendom van de maatschappij. De toestemming kan eventueel ook gegeven worden onder voorbehoud van de herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de overeenkomst. Bij het einde van de overeenkomst kan de nieuwe huurder deze verandering overnemen zonder vergoeding.

Indien u verfraaiingwerken doorvoert zonder dat de maatschappij toestemming heeft gegeven, zult op het einde van de huurperiode verantwoordelijk worden gesteld voor de kosten.

Als er tijdens deze werken ongevallen gebeuren of er ontstaat schade aan het gebouw, dan bent u verantwoordelijk.

Als verfraaiingswerken kunnen beschouwd worden:

- het plaatsen van een vloerbekleding, maar deze mag op geen enkele wijze vastgehecht worden aan de bestaande bevoering;
- het plaatsen van een traplift;
- het plaatsen van vouwdeuren, op voorwaarde dat het deurblad door uzelf in goede staat wordt opgeborgen;
- het plaatsen van een dampkap, zonder dat er een rechtstreekse uitlaat naar buiten is;
- het vervangen van een schakelaar door een dimmer.

Schilderwerken mogen slechts uitgevoerd worden (in een lichte kleur) voor de volgende onderdelen: deuromlijstingen, binnendeuren, gordijnkasten, plafonds, radiatoren en muren. Ramen, vast meubilair (zoals keukenmeubelen) en plinten mogen niet beschilderd worden. Er mogen geen schilderwerken uitgevoerd worden op de terrassen (muren, plafonds, vloeren). Indien u dit niet respecteert, bent u verantwoordelijk voor de kosten van herstel en verwijderen van de verf.

De huurder is verplicht om bij schilderwerken alle voorbereidende werken uit te voeren zoals aftapen van plinten, buitenschrijnwerk, beschermen van vloertegels, ramen, schakelaars/stopcontacten, ...

Het terras mag nooit worden dichtgemaakt, want het is een vluchtweg bij brand.

HPL binnendeuren, keukenkasten, wandtegels en voegwerk moeten niet geschilderd worden.

De plafonds mogen niet behangen worden.

De muren mogen behangen worden maar niet met glasvezel (tasso).

B. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN:

▪ Reiniging

Wanneer het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten wordt uitgevoerd door de poetsvrouw van de maatschappij of door een externe poetsfirma die door Zetus of de eigenaar werd aangesteld, zal de kostprijs hiervan door de huurders worden betaald.

▪ Bergruimtes

Hieronder verstaan we kelders, fietsenbergingen en garages. Er mogen alleen fietsen geplaatst worden in de fietsenbergingen. Snor- en bromfietsen moeten geplaatst worden in de speciaal daartoe bestemde bergingen. Indien nodig kan Zetus bij onvoldoende ruimte het aantal rijtuigen beperken tot maximaal 1 per inwonend gezinslid. Het is verboden om deze voertuigen op het appartement of in de gemene delen te plaatsen. De deur van de fietsenberging, deur of poort van de ondergrondse parkeergarage dient telkens gesloten te worden om diefstal te vermijden. U bent zelf

verantwoordelijk voor de orde, reinheid en hygiëne in uw kelder.

Het is niet toegelaten brandbare producten (vb. gasflessen, petroleum, benzine) en gemotoriseerde voertuigen te plaatsen in de kelders en fietsenbergingen. De maatschappij is niet verantwoordelijk voor eventuele diefstallen in deze ruimten. Enkel betalende huurders mogen gebruik maken van de door hen gehuurde parkeerplaatsen. Indien u onterecht gebruik maakt van een parkeerplaats, bestaat het risico dat een autoklem geplaatst wordt op uw voertuig.

- Liften

Het is niet toegestaan om de lift te laten gebruiken door kinderen onder de 12 jaar, zonder begeleiding van een volwassen persoon.

U mag bij de verhuizing de lift niet gebruiken, om beschadigingen aan de lift of liftdeuren te voorkomen.

In geen geval mag het maximum toegelaten personen of gewicht worden overschreden.

Houd de liften rein en hun werking intact. Maak geen krassen of inkervingen en knoei niet met het bedieningsmechanisme.

Overtreders, of de burgerlijke verantwoordelijken ervan, zullen aansprakelijk gesteld worden voor alle toegebrachte schade of veroorzaakte herstellingskosten ten gevolge het niet naleven van deze onderrichtingen.

- Tuinen

De huurder dient de gemeenschappelijke tuinen als een goede huisvader te onderhouden: gooi geen papiertjes op de grond, bewaar er de rust, enz. Dit zal zowel uzelf als uw medebewoners ten goede komen.

HERSTELLINGEN AAN DE WOONGELEGENHEDEN

- In het geval er grote en/of structurele herstellingen nodig zijn, dient u onmiddellijk de technische dienst te verwittigen.
Bij herstellingen ten gevolge van slijtage zijn de kosten ten laste van de woonmaatschappij of de eigenaar. Er wordt een uitzondering gemaakt voor slijtage door slecht gebruik.
- Net zoals bij de verfraaiingwerken dient u voor alle herstellingen toestemming te vragen aan de woonmaatschappij.

A. HERSTELLINGEN TEN LASTE VAN DE MAATSCHAPPIJ:

1. Buitenschilderwerk: Onderhoud afsluitingen geplaatst door de maatschappij, garagepoort, schilderwerk houten ramen en houten of metalen garagepoorten.
2. Loodgieterij, sanitair, riolering.
Herstellen en vervangen van leidingen door slijtage of overmacht.
3. Uitrusting.
Liftschacht, liftmechanisme.
4. Individuele verwarmingsinstallatie op gas of stookolie.
Leidingen vervangen van defecte installatie.

B. HERSTELLINGEN IN UW WONING:

U bent zelf verantwoordelijk voor de kleine herstellingen.

Alle herstellingen die niet vermeld zijn onder punt A zijn ten laste van de huurder. De opsomming hieronder is niet beperkend.

1. Ramen, deuren en poorten.

- Onderhoud en herstelling van beschadigde binnendeuren;
- Onderhoud binnenkant van de ramen en omlijstingen;
- Onderhoud, herstelling van sloten, sluitmechanisme van ramen en deuren, ontbreken van sleutels bij vertrek, vervangen van gebroken of verloren sleutels;
- Onderhoud van schuiframen;
- Beglazing schoonmaken;
- Onderhoud en reinigen Pvc/Aluminium/Houten ramen.
- Herstellen van gebroken of gebarsen ruiten;
- Herstellen van brievenbussen en het sluitmechanisme
- Herstellen van venstertabletten en deurdorpels

2. Trappen.

- Onderhoud van de beukenhouten trappen (de houten trappen mogen niet in kleur geschilderd worden). Enkel mits een schriftelijke toelating van Zetus mag de trap in een andere kleur gebeitst of geboend worden.

3. Elektriciteit.

- Onderhoud van elektrische inrichting met inbegrip van smeltzekeringen, meters, schakelaars, stopcontacten, verliesstroomschakelaars, thermostaten, bel en parlofoon aarding;
- Alle elektrische toestellen dienen ontsleuteld te worden.
- Lampen in alle binnen- en buitenarmaturen.
- Onderhoud van accumulatiekachels, kookfornuis, boiler, dampkap, en alle overige toestellen die aanwezig waren bij inhuurname

4. Vloeren.

- Onderhoud van vloeren en/of vloerbekleding.
- Verwijderen van krassen en vlekken, verfresten, schrammen, sporen van zware voorwerpen op de vloer(bekleding).
- Vervangen van gebroken tegels.
- Wegnemen van tapijten en resterende vloerlijmen bij vertrek.
- Herstellen van beschadigde plinten, vloeren en balkons

5. Schilderwerk.

- Binnen: Behangpapier, schoonmaken, vervangen, onderhoud binnen.
- Herstellen van beschadigde muurbekleding

6. Loodgieterij, sanitair, riolering.

- Apparaten: toezicht en onderhoud.
- Bescherming tegen vorst, ook watertellers
- W.C.-kranen en vervangen mechanisme en jachtbak.
- Vervangen beschadigde baden.
- Uitkuisen septische- en regenput.
- Onderhoud en herstelling van waterleidingen en apparaten van keuken-, bad-, of centrale verwarmingsinrichting aangetast door roest of bevriezing

7. Kranen.

- Vernieuwing dichtingen/leders/ontkalken.
- Vervangen kranen, doucheslang, onderhoud douchekop.

8. Daken, goten en riolering.

- Onderhoud, reinigen van dakkolken en goten.
- Verstoppingen in de riolering en afvoerbuizen van de woning (wc, lavabo,...).
- Onderhouden van aflopen en schepputjes
- Onderhoud van koepels.

9. Uitrusting.

- Liftkabinen: reinigen spiegel, vervangen lamp.

10. Bergingen voor fietsen, moto's, snorfietsen, tellerlokalen.

- Schoonmaak.
- Berging kelder dient schoongemaakt en leeggemaakt.

11. Waterverwarmers.

A. Elektrische waterverwarmers.

- 2- jaarlijks onderhoud en ontkalking.
- Bescherming tegen vorst.

B. Warmwatergenerator op gas.

- 2-jaarlijks onderhoud en ontkalking, regelen en vervangen van onderdelen.
- Bescherming tegen vorst.

12. Verwarmingsinstallaties.

A. Collectieve stookketel en collectieve warmwaterproductie.

- Onderhoud stookketel, bijhorigheden, kuisen branders, afstellen verbruik, ontkalken boilers, onderhoud schoorsteen en leidingen.
- Bescherming tegen vorst.

B. Individuele verwarmingsinstallatie op gas of stookolie.

- Onderhoud, afstellen verbruik, reinigen branders, onderhoud gasblok.
- Onderhoud radiatoren, thermostatische kranen of andere ontluchters.
- Bediening ketel, radiatorleidingen tegen vorst.
- Smeltzekeringen

➤ C. Elektrische verwarmingsinstallatie.

- Onderhoud (reinen) accumulatiekachels, smeltzekering, schakelaars, stopcontacten, verliesstroomschakelaars.

13. Liftinstallaties.

- De wettelijke verplichte onderhoudscontracten.
- Onderhoudsbeurten en de technische controles door erkend organisme.

De huurder is verder verantwoordelijk voor alle schade die aan de gehuurde woningen toegebracht wordt.

Bij schade veroorzaakt door derden moet de huurder een proces-verbaal laten opmaken en aan Zetus overhandigen. Als u herstellingen uitvoert of laat uitvoeren, breng dan steeds de woonmaatschappij vooraf op de hoogte.

Als er opzettelijke schade wordt toegebracht, kan de maatschappij het huurcontract beëindigen. Als u hieraan geen gevolg geeft, kan u gerechtelijk vervolgd worden.

Bij herstellingen hebt u de volgende mogelijkheden. U kunt:

- de herstellingen zelf repareren (u dient dit vooraf te melden aan de technische dienst.)
- zelf een erkende aannemer contacteren die de werken uitvoert (u dient dit vooraf te melden aan de technische dienst)
- de herstellingsdienst van de woonmaatschappij contacteren

De woonmaatschappij biedt deze dienst aan omdat meermaals wordt vastgesteld dat sommige huurders problemen hebben bij het uitvoeren van deze herstellingen en dat de prijs van de vakman dikwijls hoog oploopt.

U gaat als volgt te werk:

- u meldt het gebrek bij de technische dienst (Tel 050/15.30.00) of per mail via td@zetus.be.
- u maakt samen een afspraak op welke datum de herstellingen worden uitgevoerd
- u ondertekent na uitvoering van de werken de werkbbon waarop de werkmán het begin- en einduur van de werken op vermeldt

later krijgt u een factuur van de uitgevoerde werken thuis bezorgd, die u via een overschrijving kan betalen.

• **C. HERSTELLINGEN IN HET GEBOUW**

Elke schade veroorzaakt aan gemeenschappelijke delen zoals trapzalen, galerijen, vuilnisvoorzieningen, buitengevels, kelders, daken, buitenschrijnwerk, glaswerk, bezetting, elektriciteit, aanplantingen valt ten laste van de huurders, tenzij kan bewezen worden wie de schade veroorzaakt heeft.

Bij gebrek aan dergelijk bewijs zullen de kosten collectief gedragen worden door de huurders van dezelfde trapzaal, dezelfde vleugel of hetzelfde wooncomplex. Ook hier zal vrijwillige schade gerechtelijk vervolgd worden.

1. Ramen, deuren en poorten.

- Onderhoud en herstellen van deuren, ramen en poorten in algemene delen;
- Onderhoud en herstellen van sluitmechanismen van deuren, ramen en poorten in algemene delen;
- Herstellen van gebroken ruiten in algemene delen.

2. Trappen.

- Onderhoud en herstellen van trappen in de algemene delen.

3. Elektriciteit.

- Onderhoud en herstellen van smeltzekeringen, schakelaars, stopcontacten, aarding in algemene delen.
- Onderhoud en herstellen van lampen en armaturen in algemene delen;
- Onderhoud en herstellen van algemene parlofonie.

4. Daken, goten, rioleringen.

- Onderhoud en reinigen van dakgolven en goten van de appartementsgebouwen;
- Verstoppingen algemene riolering en algemene afvoerbuizen;
- Reinigen van gezamenlijke septische en regenwaterputten
- Onderhoud en herstellen van koepels in de algemene delen.

5. Liften.

- Periodiek onderhoud lift;
- Technische controle lift;
- Onderhoud en herstellingen lift;
- De Wettelijke verplichte onderhoudscontracten;
- Onderhoudsbeurten en technische controles door erkend organisme.
- Abonnement GSM-module

6. Verwarmingsinstallaties.

- Onderhoud collectieve C.V.-installatie, bijhorigheden, kuisen branders, kuisen schouwen, afstellen verbruik, ontkalken boilers, onderhoud leidingen;
- Onderhoud stookketel, bijhorigheden, kuisen branders, afstellen verbruik, ontkalken boilers, onderhoud schoorsteen en leidingen;
- Beschermen tegen vorst;

➤

7. Poetsdiensten.

- Reinigen van algemene delen en algemene beglazing;
- Plaatsen en reinigen van anti-vuilmatten;
- Reinigen spiegel en sigarettenbakjes liftcabine;
- Reinigen van kelderbergingen en bergingen voor fietsen, moto's, snorfietsen en tellerlokalen;

8. Groenzones.

- Onderhoud van beplanting en gazons;

9. Schilderwerken.

- Alle onderhoudsschilderwerken in de algemene delen;

10. Algemene diensten/belastingen/taksen.

- Opname tellers;
- Heffing afvalwater Vlaamse Milieumaatschappij;
- Verbruik water algemene delen (verwarming);
- Verbruik elektriciteit algemene delen;
- Verbruik aardgas algemene delen;
- Verbruik convector tellerlokaal en haspelkasten voor het vrijwaren van vorst;
- Water brandleiding;

ALGEMEEN

A. Brandbeveiliging

De brandblusapparaten en brandalarmen hangen er voor ieders veiligheid. Ouders dienen er over te waken dat hun kinderen niet spelen met de alarmen en de brandblusapparaten niet leegspuiten. Elk gestolen of leeggelopen apparaat moet immers vervangen worden en de kosten hiervan moeten worden betaald door de huurders.

Vluchtwegen, trapzalen en trappen dienen steeds vrij te zijn en dienen niet om fietsen, kinderwagens en schoenen, ... te plaatsen.

Het is ten strengste verboden om bij te verwarmen met behulp van petroleumkachels of butaanflessen.

In de appartementsblokken is barbecue met open vuur strikt verboden, ook op terrassen en de binnenpleinen.

B. Huisdieren

Het houden van huisdieren is verboden wanneer het dier zorgt voor burenhinder. Onder burenhinder verstaat men:

- agressief gedrag van het dier
- storend geblaf
- loslopende dieren in gemeenschappelijke delen
- geurhinder
- bevuiling van de gemeenschappelijke ruimten

De maatschappij heeft steeds het recht om de verwijdering van de dieren te eisen.

C. Samenleving

Er wordt verwacht dat de bewoners respect hebben voor elkaar. Om de hinder in en rond het gebouw te beperken, houdt u er rekening mee dat sommige geluiden storend kunnen zijn: vb. naaldhakken, luide muziek, wasmachine die 's avonds laat of 's nachts draait, radio, TV, muziekinstrumenten... Maak nooit onnodig overdreven lawaai.

Vanaf 22u00 tot 6u00 MOET iedereen de avondrust respecteren. Indien er toch lawaaihinder is, wendt men zich best tot de politie.

Zetus kan optreden en verwijzen naar de bepalingen in het huurcontract of het reglement van inwendige orde, maar heeft geen politiebevoegdheid.

Om de orde te bewaren houdt u rekening met het volgende:

- plaats of hang geen fietsen, bromfietsen, kinderwagens, vuilniszakken... in de inkomhallen, gemeenschappelijke delen, noodtrappen of kelders
- geen storend gedrag in de inkomhallen, het is geen speelplaats of verzamelplaats
- rook niet in de gemeenschappelijke delen
- zet geen vuilnis, PMD en papier/karton in de gemeenschappelijke delen (vb. gang, trapzalen, liften, ...)
- In de gangen of overlopen mag geen enkel huishoudelijk werk worden verricht zoals het kloppen of borstelen van tapijten, beddengoed of kledingstukken, het reinigen van meubels, het poetsen van schoenen, enz...

Bij wangedrag, dit is bv. lawaai, dronkenschap, pesterijen, bedreigingen, niet naleven van de reglementen of andere feiten die afkeer verwekken, heeft de woonmaatschappij het recht om een uitdrijvingsprocedure op te starten bij de vrederechter.

D. Opzeg

De huurder is verplicht, bij het einde van de huurovereenkomst, de woongelegenheden (incl. alle bijhorende afzonderlijke lokalen zoals garage, tuinberging, ...volledig gereinigd achter te laten. Indien dit niet gebeurt, dan zullen de reinigingskosten door de huurder moeten worden betaald.

Het is noodzakelijk om in de aangetekende opzegbrief uw nieuw adres en telefoonnummer te vermelden. Dit is noodzakelijk om een afspraak te maken, omdat men bij het vertrek van elke huurder een plaatsbeschrijving moet opmaken. Deze wordt door beide partijen ondertekend.

De aangetekende brief moet ondertekend zijn door de huurder en zijn partner.

De waarborg zal aan de huurder worden terugbetaald bij het einde van de huurovereenkomst, nadat hij al zijn verplichtingen ten opzichte van de verhuurder vervuld heeft.

E. Toezicht

De maatschappij heeft het recht om het appartement dat u huurt te laten nazien door bevoegde personen (van de woonmaatschappij zelf) op eventuele overtredingen. Het betreft hier overtredingen van regels, opgenomen in het huurcontract of in het Reglement Inwendige Orde

Met dit bezoek kan men nagaan of u als huurder uw verplichtingen nakomt en of de staat van de woning in orde is. U bent als huurder verplicht om deze bezoeken toe te laten.

Tevens wordt er in de gemeenschappelijke ruimtes controles uitgeoefend om de brandveiligheid te garanderen.

G. Huisvuil/Sluikstorten

Het huisvuil wordt door uw gemeente gesorteerd opgehaald. Het is belangrijk dat u het huisvuil steeds aanbiedt op de dag van ophaling in gesloten reglementaire vuilniszakken van uw gemeente. U kunt op de stadsdienst een kalender krijgen waarop staat welk huisvuil op welke dagen wordt opgehaald.

De vuilniszakken moeten op het voetpad van de straat worden geplaatst of op de daartoe bestemde ruimte. Het politiereglement in verband met de huisvuilophaling dient strikt nageleefd te worden

Het is verboden om afval door te spoelen. De kosten voor de herstelling van de leidingen zijn voor de rekening van de huurder.

Sluikstorten kan gerechtelijk vervolgd worden met zware boetes. Indien een dienst wordt ingehuurd om het

sluikstort op te ruimen, gebeurt dit op kosten van de vervuiler.

F. Klachtenbehandeling

Indien er klachten zijn, kunnen deze zowel schriftelijk als mondeling worden gemeld aan de woonmaatschappij.

Geschreven klachtenbrieven worden steeds beantwoord. Indien nodig wordt de brief doorgestuurd naar de dienst die de klacht zal onderzoeken.

Technische klachten kunnen klachten zijn die te maken hebben met de staat van de woning en die niet ten laste vallen van de huurder.

Wanneer u een defect of schade heeft aan de woning, contacteert u best de technische dienst. Uw klacht wordt geregistreerd en er wordt indien nodig een werkopdracht opgemaakt.

Enkel voor dringende problemen is er een antwoordapparaat dat 24u per dag en 7 dagen op 7 toegankelijk is. Indien het probleem dat u hebt ingesproken ook door onze diensten als dringend wordt aanzien, wordt u telefonisch gecontacteerd. Indien u geen telefoontje terug ontvangt, gelieve dan op de eerstvolgende werkdag zelf contact op te nemen met de technische dienst. Voor zeer dringende gevallen wordt u op het antwoordapparaat doorverwezen naar een permanent bereikbaar noodnummer.

Sociale klachten kunnen te maken hebben met storende elementen in en rond het gebouw al dan niet veroorzaakt door een andere bewoner (vb. lawaai, vervuiling, ...).

Wanneer er problemen zijn met één van de burens, probeer dit dan eerst samen op te lossen voor u een klacht indient bij de vrederechter.

Zetus kan indien nodig bemiddelen bij elke klacht die verband houdt met samenlevingsproblemen binnen het gebouw. Persoonlijke ruzies moeten onderling geregeld worden of eventueel via de vrederechter.

Bij persoonlijke problemen die leiden tot wangedrag kan er wel een tussenkomst zijn van de woonmaatschappij. Voor andere zaken zoals bedreigingen, vernielingen of strafbare feiten, kunt u best contact opnemen met de politie.

H. Uitzonderingsmaatregelen

De raad van bestuur van Zetus kan in welbepaalde specifieke en uitzonderlijke gevallen, afwijkingen toestaan. Afwijkingen dienen steeds voorafgaand en grondig geargumenteed aangevraagd te worden.