

1 يناير 2025

الشروط العامة للتأجير



Zeeuwland

Kerkhof 1,
4301 BZ Zierikzee
Telefoon 0111 418080
info@zeeuwl

فهرس المحتويات

المادة (١)	3	كيفية الامتثال لهذه الشروط وعقد الإيجار الخاص بك
المادة (٢)	3	إذا كنت تستأجر المنزل مع أشخاص آخرين
المادة (٣)	4	كيف تستخدم المنزل
المادة (٤)	4	كيف تدفع رسوم الخدمة وتكاليف أشياء مثل الغاز والمياه والكهرباء
المادة (٥)	6	كيف تختار مورد الطاقة الخاص بك
المادة (٦)	6	التزاماتنا
المادة (٧)	7	التزاماتك
المادة (٨)	9	كيفية استخدام المنزل
المادة (٩)	10	كيفية الوقاية من الإزعاج
المادة (١٠)	11	إذا كنت تريد السماح لشخص آخر باستخدام المنزل
المادة (١١)	12	ما أنت مسؤول عنه
المادة (١٢)	12	متى يمكننا فحص المنزل
المادة (١٣)	13	كيف ننفذ العمل
المادة (١٤)	14	إذا كنت ترغب في إجراء أي تغييرات على البيت بنفسك
المادة (١٥)	15	كيفية إنهاء عقد الإيجار
المادة (١٦)	15	كيف تترك المنزل حين ينتهي الإيجار
المادة (١٧)	17	مسائل هامة أخرى

المادة 1 - كيفية الامتثال لهذه الشروط وعقد الإيجار الخاص بك

1.1 هذه الشروط هي جزء من عقد الإيجار الخاص بك

هل تنص اتفاقية الإيجار الخاصة بك على شيء مختلف عن شروط التأجير هذه؟ ستطبق حينها شروط عقد الإيجار الخاص بك، وليس ما هو موجود في شروط التأجير العامة تلك.

1.2 في حالات خاصة يمكن أن نعيد عن شروط التأجير هذه

سنفعل ذلك عندما نتفق على الأمر معاً. سنعقد اتفاقاً حول هذا الأمر. سيتم تسجيل هذه الاتفاق في اتفاق الإيجار أو في رسالة أو بريد إلكتروني.

1.3 تنطبق هذه الشروط على المنزل ومساحة التخزين والحديقة (الحدائق) والمساحات المشتركة.

1.4 ماذا يحدث إذا لم تمتثل لهذه الشروط واتفاق الإيجار الخاصة بك؟

سيكون لهذا عواقب عليك. قد تتلقى غرامة أو يمكننا إنهاء عقد الإيجار معك.

المادة 2 - إذا كنت تستأجر المنزل مع أشخاص آخرين

2.1 يتمتع جميع المستأجرين بنفس الحقوق في المنزل

تنص اتفاقية الإيجار على من هم مستأجرو المنزل.

2.2 كل مستأجر مسؤول عن دفع جميع التكاليف

وهذا يعني أنه يمكننا أن نطلب من مستأجر واحد دفع جميع التكاليف. وهذا ما يسمى بالمسؤولية التضامنية والتكافلية. يحدد المستأجرون كيف سيقسمون التكاليف فيما بينهم. في حال انتهاء اتفاقية الإيجار الخاصة بنا مع أحد المستأجرين: تبقى التكاليف الإجمالية للمنزل كما هي. سيتعين على المستأجرين الآخرين دفع هذه التكاليف.

2.3 أخبرنا في أقرب وقت ممكن إذا تغير وضعك

أنت ملزم بالقيام بذلك في الحالات التالية:

• ستزوج أو تدخل في شراكة مسجلة. ستذهب للعيش مع شريكك أو شريكتك.

• سيعيش شخص ما في المنزل معك.

• سيغادر شريكك (أو شريكتك) أو أحد زملائك المستأجرين المنزل. موت

• الشريك أو أحد زملائك المستأجرين.

• سوف تحصل / تحصلين على الطلاق.

سنخبرك بما يعنيه التغيير بالنسبة لك. طالما أنك لم تجربنا بالتغيير، فستظل جميع الشروط سارية عليك وعلى زميلك المستأجر. حتى لو كنتما مطلقين رسمياً بالفعل و/أو لم تعودا تعيشان معاً.

المادة 3 - كيفية استخدام المنزل

3.1 يمكنك استخدام المنزل اعتباراً من تاريخ بدء عقد الإيجار الخاص بك

يمكن العثور على تاريخ البدء في اتفاقية الإيجار الخاصة بك.

3.2 ستقبل المنزل كما يظهر في الصور و/أو الوصف

يوضح الوصف كيف يبدو المنزل في الوقت الذي تقبل فيه هذا المنزل. كما أنه يصف المرافق المتضمنة في المنزل. ستتلقى هذا الوصف عند توقيعك على عقد الإيجار. بتوقيعك على عقد الإيجار فإنك تقبل حالة المنزل.

هل تستلم العناصر التي تخص المستأجر السابق أو التغييرات التي أجراها المستأجر السابق؟ في مثل هذه الحالة سيتعين عليك التوقيع على بيان الاستيلاء. سيحدد هذا البيان بدقة ما تتسلمه من المستأجر السابق. سيذكر أيضاً الاتفاقات التي تم إجراؤها حول التغييرات أو الأغراض التي استلمتها.

المادة 4 - كيف تدفع رسوم الخدمة وتكاليف أشياء مثل الغاز والمياه والكهرباء

4.1 ستدفع رسوم الخدمة كل شهر.

تم تحديد ذلك أيضاً في اتفاقية الإيجار الخاصة بك. ستساهم في تكاليف مساحات الاستخدام المشترك ضمن المبنى من خلال رسوم الخدمة. يجب عليك أيضاً دفع ثمن السلع والخدمات التي نقدمها لك. وهذا يشمل أشياء مثل تكاليف الكهرباء للمصعد وإدارة المباني وتكاليف التنظيف. تضاف تكاليف الخدمة هذه إلى الإيجار الأساسي الذي تدفعه.

عليك أن تدفع تكاليفك الخاصة لأشياء مثل الغاز والماء والكهرباء لمنزلك. نسمي هذه المرافق. عادة سيكون لديك عداد للمرافق في منزلك. نسمي هذا عداداً فردياً. ماذا لو لم يكن هناك عداد فردي؟ ستدفع حينها تكاليف أشياء مثل الغاز أو الماء أو الكهرباء ضمن رسوم الخدمة. سيحدد عقد الإيجار رسوم الخدمة الخاصة بك.

ستدفع سلفة كل شهر. هذا تقدير للتكاليف. سنراجع كل عام ما إذا كانت الدفعة المقدمة (السلفة) للعام المقبل لا تزال تتماشى مع التكاليف التي نتوقعها.

4.2 ستلقى فاتورة نهائية بالتكاليف التي يتم إجراؤها كل عام

الفاتورة النهائية هي عبارة عن نظرة عامة. ستحدد الفاتورة النهائية المبلغ المستحق عليك مقابل رسوم الخدمة في العام الماضي. هل دفعت أكثر من اللازم كسلفة؟ سترد لك الفارق. في حال لم تدفع بما فيه الكفاية، سوف تدفع لنا الفارق.

لا ينطبق هذا الترتيب إذا دفعت التكاليف لصندوق قمنا بإنشائه. على سبيل المثال، الصندوق الزجاجي وصندوق فك الحظر. في هذه الحالة، ستكون الفاتورة النهائية مساوية للسلفة.

4.3 قد نغير مقدار السلفة

كل التغييرات تقع دائماً ضمن حدود عقد الإيجار والقانون. ماذا لو كانت السلفة المتفق عليه منخفضة جداً أو مرتفعة جداً؟ سنحدد حينها مبلغ سلفة جديداً. سيبدأ هذا المبلغ الجديد اعتباراً من الشهر التالي لاستلامك الفاتورة النهائية منا (انظر المادة 4.2). ستدفع بعد ذلك المبلغ الجديد كدفعة مقدمة لرسوم الخدمة وتكاليف أشياء مثل الغاز والمياه والكهرباء.

4.4 قد نغير السلع والخدمات التي نقدمها

السلع والخدمات التي نقدمها لك منصوص عليها في اتفاقية الإيجار. في بعض الأحيان يكون من الضروري إجراء تغييرات على هذه السلع والخدمات. يتعلق هذا بالسلع والخدمات التي لا يمكننا توفيرها إلا لعدد من المستأجرين معاً. على سبيل المثال، عندما يتعلق الأمر بتنظيف مساحات الاستخدام المشترك أو تركيب ألواح شمسية. سنرسل لك رسالة أو بريداً إلكترونياً حول هذا الموضوع. حيث أمكن، سنعمل على أخذ موافقة ممثلي السكان على اقتراحنا. نقوم بذلك لضمان مراعاة مصالح المستأجرين ومصالحنا بشكل سليم.

في حال موافقة 70 ٪ من المستأجرين على التغيير، سنخبرك عن طريق رسالة أو عبر البريد الإلكتروني. سيتم تطبيق الاتفاقيات الجديدة عليك أيضاً. إلا إذا توجهت إلى المحكمة في غضون 8 أسابيع. هذا ممكن إذا كان التغيير سيضرّ بك بشكل لا يمكن تحمّله. لا يمكنك الذهاب إلى المحكمة إذا وافقت على التغيير.

4.5 يمكنك أيضاً أن تطلب منا تغيير السلع والخدمات التي نقدمها

عادة ما نوافق على هذا إذا:

كان التغيير يتعلق بسلع أو خدمات لا يمكننا تقديمها إلا لعدد من المستأجرين معاً.
يجب أن يكون أكثر من 70 ٪ من هؤلاء المستأجرين قد وافقوا على التغيير، ويجب أن تكون
مصالحك كبيرة بما يكفي لتنفيذ التغيير، و
كان التغيير لا يضر بمصالحنا بشكل لا يمكن تحمّله.

•

•

•

4.6 هناك رسوم وضرائب وتكاليف أخرى ندفعها للحكومة. هل يجب عليك دفع هذه التكاليف؟ إذن يجب أن تدفع لنا هذه التكاليف عندما نطلب منك ذلك.

تكون هذه التكاليف لأشياء مثل:

- رسوم إزالة النفايات ورسوم المياه للاستخدام الفعلي للمنزل ومساحات الاستخدام المشترك؛
- الرسوم البيئية، مثل رسوم الصرف الصحي ورسوم تلويث المياه السطحية، والمساهمة في تنقية مياه الصرف الصحي و/أو الطلبات أو الرسوم بموجب أي تشريع بيئي.

المادة 5 - كيف تختار مزود الطاقة الخاص بك

هناك خيارات متعددة:

5.1 أنت من سيختار مزود المياه والطاقة الخاص بك

ماذا لو لم يتم إجراء أي ترتيب في اتفاقية الإيجار بأننا سنهتم بإمدادات الغاز أو الماء أو الكهرباء؟ سيتعين عليك إبرام عقد للمياه والطاقة بنفسك. يجب عليك القيام بذلك اعتباراً من وقت بدء عقد الإيجار. يجب عليك الامتثال للاتفاقيات مع مزود الخدمة ومدير الشبكة.

يجب عليك دفع فواتير مزود المياه والطاقة أو مدير الشبكة بنفسك. لسنا مسؤولين عن هذه الفواتير.

5.2 يجب عليك إبرام عقد مع مزود تدفئة المنطقة أو مزود تدفئة جماعي آخر

نسمي هذا الحرارة المستدامة المعتمدة. ينطبق هذا فقط إذا كانت تدفئة المنطقة أو تدفئة الوحدة السكنية أو تركيب TES متاحاً لمنزلك. ينطبق هذا أيضاً إذا لم يكن لبيتك وصلة غاز.

المادة 6 - التزاماتنا

6.1 سنتخذ تدابير ضد أي من المستأجرين الذين يسببون الإزعاج

سنبدل قساري جهدنا لضمان استمتاعك بمنزلك والعيش فيه بسلام. هل تعاني من إزعاج خطير من أحد المستأجرين الآخرين لدينا، والذي لا يتعين عليك توقعه في الوضع الطبيعي؟ سنتخذ التدابير المناسبة. لسنا مسؤولين عن الإزعاج الناجم عن أي شخص آخر غير المستأجرين لدينا.

6.2 سنقوم بإصلاح عيوب منزلك إذا طلبت منا ذلك

لا يتعين علينا إجراء إصلاحات في الحالات التالية: أنت من تسبب بالعيوب.

يتضمن العيب إصلاحات طفيفة وبسيطة يمكن إجراؤها على نفقتك الخاصة. انظر المادة 6.7 من المستحيل إصلاح العيب.

الإصلاح مكلف للغاية بحيث لا يكون من المعقول طلب الإصلاح أو الاستبدال.

سنشرح هذا دائماً وسنبحث عن حلول أخرى معاً.

6.3 في الحالات التالية، يمكنك إصلاح العيوب بنفسك:

إذا طلبت منا إصلاح عيب نتحمل مسؤوليته ولم نصلحه. هل طلبت منا في رسالة أو بريد إلكتروني إجراء إصلاحات للمرة الثانية خلال فترة زمنية معقولة؟ حينها يمكنك إصلاح العيب بنفسك أو الطلب من شخص ما إصلاح العيب. يمكنك خصم تكاليف الإصلاح من الإيجار. يجب أن تكون تكاليف الإصلاح معقولة. يجب أن تكون قادراً أيضاً على إثبات ذلك من خلال فاتورة وإثبات حصول دفع التكاليف. بالإضافة إلى ذلك، يجب تنفيذ العمل بشكل صحيح وفقاً لقواعد وتعليمات الحرفيين المهرة.

6.4 في الحالات التالية، يمكنك أن تطلب منا تعويض الضرر:

يرجع الضرر إلى عيب كان موجوداً بالفعل عند توقيعك على اتفاقية الإيجار. علمنا بالعيوب في ذلك الوقت أو كان يجب أن نعلم أو قلنا إن العيب لم يكن موجوداً.

الضرر ناتج عن عيب حدث بسبب خطأ من جانبنا بعد إبرام اتفاقية الإيجار.

يجب أن تكون قادراً على إثبات الحالات المذكورة أعلاه.

لسنا مسؤولين في أي حالة أخرى عندما تعاني من ضرر بسبب عيب في المنزل أو بسبب عيب في السلع التي نقدمها.

6.5 يجب عليك تأمين سلعتك المنزلية بنفسك

ماذا سيحدث إذا تلف، على سبيل المثال، غطاء الأرضية أو الأثاث بسبب تسرب أو حريق؟ لسنا مسؤولين عن هذا. نحن مسؤولون فقط في الحالات المشار إليها في المادة 4.6. إذا كان لديك تأمين على السلع المنزلية، فستدفع شركة التأمين الخاصة بك (جزءاً من) تكاليف الاستبدال أو الإصلاح. إذا لم يكن لديك تأمين على السلع المنزلية، فسيتم عليك دفع ثمن الضرر بنفسك.

المادة 7 - التزاماتك

7.1 يجب أن تدفع لنا كل شهر، ويفضل أن يكون ذلك عن طريق السحب التلقائي من حسابك المصرفي

سيشمل دائماً المبلغ الذي يجب عليك دفعه الإيجار ورسوم الخدمة. قد يشمل المبلغ أيضاً تكاليف التدفئة وتكاليف أشياء مثل الغاز والمياه والكهرباء. يجب عليك دائماً دفع المبلغ قبل الأول من الشهر، ما لم نتفق على شيء مختلف.

سيطلب منك دفع تكاليف إضافية إذا لم تدفع في الوقت المناسب. سيتعين عليك دفع الفائدة القانونية على المبلغ الذي لا تدفعه في الوقت المناسب. ستكون مدينياً بهذه الفائدة اعتباراً من اليوم الأول الذي لم تدفع فيه في الوقت المحدد.

7.2 إذا كنت قد أذنت لنا بخصم المبلغ من حسابك كل شهر،

يجب عليك التأكد من وجود ما يكفي من المال في حسابك في أول يوم عمل من الشهر. إذا لم تتمكن من الخصم من حسابك مقابل الإيجار لمدة 3 أشهر متتالية، فسيتم إنهاء تفويض الخصم المباشر الخاص بك. سنرسل لك بعد ذلك فاتورة كل شهر يجب عليك دفعها في الوقت المحدد.

7.3 لا يمكنك خصم المال الذي تدين به مقابل المال الذي تعتقد أنك تستحقه.

هل ما زلنا مدينين لك بالمال؟ لا يجوز لك خصم هذا المبلغ من الإيجار. إذا كان الموقف الموضح في المادة 3.6 ينطبق، يمكنك خصم المبلغ.

7.4 يجب عليك إخطارنا على الفور بالضرر (المهدد) الذي يلحق بالمنزل

يجب عليك اتخاذ التدابير بنفسك لمنع الضرر. على سبيل المثال، أغلق نوافذك إذا كانت هناك عاصفة قادمة. هل هناك أضرار بسبب حريق أو عاصفة أو بسبب المياه أو التجمد؟ يجب عليك الإبلاغ عن هذا على الفور. هل تعتقد أن ضرراً ما قد يحدث قريباً؟ هل يوجد في المنزل عيوب يمكن أن تسبب الضرر؟ أخبرنا في أقرب وقت ممكن في رسالة أو بريد إلكتروني. ماذا لو لم تبلغ عن عيوب في منزلك أو تجهيزاتك أو لم تبلغ عنها في الوقت المناسب؟ سيتعين عليك دفع تكاليف الضرر والإصلاح بنفسك. إذا حدث ضرر لمنزلك أو التجهيزات لديك فلن تتلقى أي تعويض. ينطبق هذا، على سبيل المثال، في حال انخفاض العائد من الألواح الشمسية.

7.5 يجب أن تحافظ على حديقتك وشرفتك ومساحات الاستخدام المشترك مرتبة.

أنت مسؤول عن ترتيب الحديقة وصيانتها. يمكنك فقط استخدام الحديقة كحديقة زينة أو خضروات. لا يجوز لك استخدام حديقتك لتخزين الأغراض التي لا تنتمي إليها. لا يجوز لك استخدام الحديقة كمكان لوقوف السيارات أو التخزين ما لم يكن لديك موافقة خطية منا على القيام بذلك. لا يجوز لك استخدام حديقتك للسماح لحيواناتك الأليفة بالخروج.

هل تريد زراعة شجيرات أو أشجار؟ ناقش هذا معنا. هل تريد وضع سياج؟ ناقش هذا مع جيرانك. هل لديك شكوك حول الحدود؟ تواصل معنا. يجب عليك دائماً اتباع القواعد التي وضعتها السلطة المحلية.

هل سوف تنتقل وكنت قد زرعت أشجاراً كبيرة أو نباتات في الحديقة؟ يمكن أن نطلب منك إزالتها على نفقتك الخاصة. إذا تسببت هذه الأشجار أو النباتات بتلف معين فسنفرض عليك تكاليف الإصلاح. يحظر زراعة النباتات الغازية والنباتات التي تسبب الإزعاج. على سبيل المثال، عشبة عصا الراعي اليابانية والبامبو والبلسان الأرضي وما شابه ذلك. هل يوجد أي من هذه النباتات في حديقتك؟ يجب أن نخبرنا بذلك. في بعض الحالات، قمنا بإبرام اتفاقيات خاصة حول الحديقة. ستلقى مثل هذه الاتفاقية الخاصة بصيغة خطية.

لا يجوز لك استخدام شرفتك لتخزين الأغراض التي لا تنتمي إليها. لا يجوز لك وضع أي دراجات أو مركبات تنقل أو ما شابه ذلك هناك. ولا يجوز لك السماح لحيواناتك الأليفة بالخروج للقيام بما يريدون.

لا يجوز لك استخدام مساحات الاستخدام المشترك، مثل الممر خلف المبنى أو مخرج الحريق أو بهو الدخول أو الممرات الخارجية لتخزين الأدوات التي لا تنتمي إلى هناك. ولا يجوز لك السماح لحيواناتك الأليفة بالخروج إلى تلك الأماكن.

7.6 يجب عليك إجراء الإصلاحات الصغيرة ودفع ثمنها بنفسك.

يجب عليك الامتثال لمرسوم الإصلاحات الصغيرة. تم وضع هذا المرسوم من قبل الحكومة. هذا يعني أنه يجب عليك إجراء الإصلاحات الصغيرة بالشكل الصحيح في منزلك أو حديقتك، أو جعل شخص آخر يقوم بهذه الإصلاحات الطفيفة. يجب عليك الامتثال للقواعد والتعليمات الخاصة بالحرفيين. قد يكون لديك عقد خدمة. سيحتوي هذا على اتفاقيات حول الإصلاحات الصغيرة.

المادة 8 - كيفية استخدام المنزل

8.1 يجب أن تحافظ على المنزل مرتباً

يجب عليك القيام بذلك بالطريقة المتوقعة من المستأجر الجيد.

8.2 يجب أن تعيش في المنزل الذي تستأجره بنفسك. يجب أن يكون المنزل مسكنك الرئيسي.

هذا يعني أنك تعيش بالفعل في هذا المنزل وأنه ليس لديك منزل آخر تقيم فيه على المدى الطويل. وهذا يعني أيضاً أنه لا يجوز لك السماح لأي شخص آخر بالعيش في المنزل، بخلاف شريكك أو أطفالك الذين لا يزالون يعيشون في المنزل. لا يجوز لأي شخص آخر العيش في المنزل ما لم نعط موافقتنا المسبقة عن طريق رسالة أو بريد إلكتروني.

ماذا لو تلقينا إشارات بأنك لم تعد تعيش في منزلك؟ أو أنك تعيش في مكان آخر لفترة أطول من شهرين؟ نتوقع أن تشرح لنا الموقف. يجب عليك مشاركة الحقائق والظروف التي تُظهر أن شكوكنا غير صحيحة.

ماذا لو قررنا أنك لم تعد تعيش في منزلك؟ سنطلب من المحكمة إنهاء عقد الإيجار. سيتعين عليك بعد ذلك مغادرة المنزل. سنتمكن بعد ذلك من تخصيص المنزل لشخص آخر يبحث عن منزل.

8.3 يجب عليك التسجيل في قاعدة بيانات السجلات الشخصية (Basisregistratie Personen / BRP) التابعة للسلطة المحلية.

يجب أن تظل مسجلاً على هذا العنوان طالما أنك تستأجر المنزل منا. إذا انتهى الإيجار فسيتعين عليك إلغاء تسجيلك في قاعدة بيانات السجلات الشخصية.

8.4 لا يجوز لك ترك أي أغراض في مساحات الاستخدام المشترك.

مساحات الاستخدام المشترك تعني الأماكن التي تشاركها مع المستأجرين و/أو المالكين الآخرين. على سبيل المثال، الدرج والمصعد والممرات الخارجية والمساحات الخارجية.

يجب أن تحافظ على مساحات الاستخدام المشترك خالية. يجب عليك دائماً الامتثال الكامل لتعليماتنا لمنع الحريق. لا يجوز لك تخزين أي دراجات أو سكوترات للتنقل وما شابه ذلك في مساحات الاستخدام المشترك. ولا يجوز لك وضع أي سلع منزلية أو نفايات أو أغراض أخرى في هذه المساحات.

ماذا لو لم تمتثل للتعليمات؟ حينها قد نقوم بإزالة هذه العناصر. سوف تدين لنا بغرامة قدرها 50 يورو في اليوم بحد أقصى يبلغ 3000 يورو. بالإضافة إلى ذلك، يجب عليك الامتثال للقواعد. يجب عليك أيضاً دفع ثمن أي ضرر.

إذا طلبنا منك دفع هذه الغرامة، فلن نصدر غرامة أخرى لنفس المخالفة بناءً على شروط التأجير العامة هذه.

8.5 لا يجوز لك استخدام منزلك لإدارة عمل تجاري

لا يُسمح بذلك إلا إذا تلقيت إذناً مسبقاً منا في رسالة أو بريد إلكتروني. وإذا: بقي الاستخدام الرئيسي للمنزل كمسكن.

وكانت أنشطة العمل لا تزجج جيرانك والسكان المحليين بأي شكل من الأشكال. يجب عليك الامتثال لجميع القوانين والقواعد.

لا يجوز لك استخدام البيت لأغراض سياحية (مثل Airbnb) أو للعمل في مجال الجنس. ماذا لو استخدمته لهذه الأغراض؟ يمكن أن يؤدي ذلك إلى إنهاء اتفاقية الإيجار.

8.6 يجب عليك تجهيز المنزل في غضون 3 أشهر بعد استلام المفتاح

هذا يعني أنه يجب عليك التأكد من وجود أغطية نوافذ، مثل الستائر أو الستائر المعدنية أو الستائر الدوارة. يجب عليك أيضاً تأثيث المنزل. يجب عليك وضع غطاء أرضي ماص للصوت بشكل كافٍ.

8.7 لا يجوز لك الاحتفاظ بأي سلع محظورة أو مواد قابلة للاحتراق أو قابلة للاشتعال أو متفجرة في منزلك.

على سبيل المثال، البترول أو غاز الضحك أو المواد الكيميائية غير المخصصة للاستخدام المنزلي أو الألعاب النارية أو الأسلحة أو البضائع المسروقة لا يجوز أن تكون موجودة في منزلك. ماذا يحدث إذا لم تمتثل لهذا الحظر؟ سنطلب من المحكمة إنهاء عقد الإيجار. سيتعين عليك بعد ذلك مغادرة المنزل.

8.8 لا يمكنك الصعود إلى السطح

لا يجوز لك المشي أو الوقوف على المزاريب، ما لم تحصل على موافقتنا المسبقة في رسالة أو بريد إلكتروني.

8.9 يجب عليك الامتثال للقواعد الخاصة بالمقيمين

هذه هي القواعد التي تنطبق على المبنى ومحيط حياتك المباشر.

8.10 لا يجوز أن يكون لديك إعلانات مرئية خارج المنزل

لا يجوز لك وضع أي ملصقات أو لافتات إعلانية أو إعلانات أخرى على منزلك أو البناء الذي تقع فيه شقتك. لا يُسمح بذلك إلا إذا تلقيت إذناً منا في رسالة أو بريد إلكتروني.

8.11 لا يجوز لك وضع أي كاميرات (أمنية) تصوّر الطريق العام

ولا يجوز توجيه هذه الكاميرات إلى أشخاص آخرين، ما لم تحصل على موافقتنا المسبقة في رسالة أو بريد إلكتروني. يمكنك وضع كاميرا (أمنية) لا تصور سوى حديقتك و/أو بابك الأمامي.

المادة 9 - كيفية منع الإزعاج

9.1 يجب عليك التأكد من عدم إزعاج الجيران والسكان المحليين.

لا يجوز لك التسبب في إزعاج أو ضرر أو إعاقة. أنت مسؤول أيضاً عن زملائك في البيت وحيواناتك الأليفة والضيوف وغيرهم من الأشخاص الذين جاؤوا إلى المنزل لزيارتك. يجب عليك أيضاً التأكد من أن التجهيزات والمفروشات الخاصة بمنزلك لا تسبب أي إزعاج. على سبيل المثال، يجب عليك التأكد من أن الأرضية الخاصة بك ماصة للصوت بشكل كافٍ.

نريد أن يتمكن الجميع من العيش بسلام والاستمتاع بمنزلهم. أنت مسؤول عن إيقاف الإزعاج الذي تسببت فيه. بصفتك مستأجراً جيداً، نتوقع منك التعاون مع محيطك في الحي.

ماذا سيحدث إذا تسببت في إزعاج خطير ومستمر؟ سنطلب من المحكمة إنهاء عقد الإيجار. سيتعين عليك بعد ذلك مغادرة المنزل.

9.2 لا يجوز أن يكون لديك أية مواد مخدرة في (أو بالقرب من) المنزل

لا يجوز لك فعل أي شيء يحظره قانون الأفيون أو له علاقة بالمخدرات. على سبيل المثال تخزين أو بيع أو معالجة (تجفيف) المخدرات وجميع الأمور ذات الصلة. فكر في أشياء مثل المواد الخام للمخدرات، وإضاءة التمثيل الضوئي، وخزائن النمو، وإمدادات الكهرباء الخاصة، وما إلى ذلك. ينطبق هذا الحظر على المنزل نفسه والحديقة وجميع المساحات التي تنتمي إلى المنزل والبناء. على سبيل المثال، القبو أو الشرفة أو السطح.

ماذا لو لم تمتثل؟ سنطلب من المحكمة إنهاء عقد الإيجار. سيتعين عليك بعد ذلك مغادرة المنزل.

9.3 هناك عواقب وخيمة إذا لم تمتثل للمادة 2.9.

قد تفقد منزلك، وستضطر إلى دفع غرامة لنا.

ستدفع غرامة واحدة قدرها 2500 يورو.

- بالإضافة إلى ذلك، ستدفع 50 يورو في اليوم عن كل يوم لا تمتثل فيه لهذه المادة. بحد أقصى مقداره 15000 يورو.
- سيتعين عليك أن تدفع لنا أي مبلغ ربح قد تحققه.
- سيتعين عليك أيضاً دفع تكاليف أي إصلاح و/أو تعويض عن الضرر.

إذا طلبنا منك دفع هذه الغرامة، فلن نصدر غرامة أخرى لنفس المخالفة بناءً على شروط التأجير العامة هذه.

9.4 نتعامل مع بعضنا البعض باحترام.

نتوقع منك أن تعاملنا وموظفينا والأشخاص الذين نوظفهم باحترام. يمكنك أن تتوقع من موظفينا أن يعاملوك باحترام. نتوقع أيضاً من زملائك في المنزل والأشخاص الذين يزورونك أن يعاملونا والأشخاص الآخرين الذين نوظفهم باحترام. وهذا يعني أنك:

- لن تصرخ؛
- لن تهدد أي شخص؛
- لن تستخدم أي عنف؛
- لن تدلي بأي ملاحظات تمييزية أو مهينة؛
- لن تلتقط أي صور أو تصوّر أي مقاطع فيديو للسكان المحليين أو موظفينا أو الأشخاص الذين قمنا بتعيينهم ثم تشاركها مع أشخاص آخرين. على سبيل المثال، عبر وسائل التواصل الاجتماعي.

ماذا لو لم تمتثل؟ لن نقدم لك أي مساعدة أخرى وسنحاسبك على أي ضرر. يمكننا أيضاً أن نطلب من المحكمة إنهاء عقد الإيجار. سيتعين عليك بعد ذلك مغادرة المنزل.

المادة 10 - إذا كنت تريد السماح لشخص آخر باستخدام المنزل

10.1 لا يجوز لك تأجير لك تأجير المنزل من الباطن إلا إذا أعطينا الموافقة عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة.

التأجير من الباطن يعني أنك تسمح لشخص آخر بالعيش في (جزء من) المنزل. ينطبق هذا أيضاً إذا كنت ترغب في السماح لشخص آخر باستخدام المنزل، حتى لو لم تطلب المال أو أي تعويض آخر للعيش هناك. يمكننا أن نجعل الموافقة المذكورة خاضعة للشروط.

إن تأجير منزلك من الباطن أو السماح لشخص آخر باستخدام (جزء من) منزلك دون موافقتنا الخطية يسمى احتيالياً عقارياً. ماذا سيحدث إذا قمت بالتأجير من الباطن أو سمحت لشخص ما بالعيش هناك دون موافقتنا؟ سنطلب من المحكمة إنهاء عقد الإيجار. سيتعين عليك بعد ذلك مغادرة المنزل.

10.2 هناك عواقب وخيمة إذا لم تمتثل للمادة 1.10.

بالإضافة إلى فقدان منزلك، سيتعين عليك دفع غرامة لنا.

ستدفع غرامة واحدة قدرها 2500 يورو.

بالإضافة إلى ذلك، ستدفع 50 يورو في اليوم عن كل يوم لا تمتثل فيه لهذه المادة. بحد أقصى مقداره 15000 يورو.

سيتعين عليك أن تدفع لنا أي مبلغ ربح قد تحققه.

قد تضطر أيضاً إلى دفع تعويض، بما في ذلك نفقاتنا القانونية وتكلفة المحصلين ورسوم المحكمة.

إذا طلبنا منك دفع هذه الغرامة، فلن نصدر غرامة أخرى لنفس المخالفة بناءً على شروط التأجير العامة هذه.

المادة 11 - ما أنت مسؤول عنه

11.1 أنت مسؤول عن الضرر الذي يلحق بالمنزل

أنت مسؤول إذا كنت قد تسببت في الضرر أو إذا لم تقم بتنفيذ التزاماتك. أنت مسؤول أيضاً عن الأضرار التالية:

الأضرار التي تلحق بالجدران الخارجية لمنزلك؛

والأضرار التي تلحق بحديقتك وبالأنابيب؛

الأضرار التي تلحق بالكابلات والأنابيب الأرضية التابعة لمنزلك.

11.2 أنت مسؤول أيضاً عن الأشخاص القادمين لزيارتك داخل المنزل أو بالقرب منه.

ماذا يحدث إذا تسببوا بضرر أو فعلوا شيئاً محظوراً؟ سيتعين عليك دفع التكاليف الناتجة عن الضرر أو الأنشطة المحظورة.

المادة 12 متى يجوز لنا فحص المنزل

12.1 يجب عليك السماح لموظفينا بدخول المنزل إذا كان ذلك ضرورياً لتنفيذ العمل و/أو عمليات التفتيش

سنقوم بفحص ما إذا كانت هناك عيوب فنية أو عيوب أخرى. أو سنأخذ قراءات العداد. يمكننا أيضاً إرسال شركة إلى منزلك للقيام بذلك نيابة عنا. يمكنك أن تطلب من الموظفين إظهار بطاقة الهوية عند الباب.

12.2 سنفحص بيتك إذا اشتبهنا بوجود احتيال عقاري أو استخدام غير مشروع

على سبيل المثال، للتحقق من الأشخاص الذين يعيشون هناك، سواء كان هناك عدد كبير جداً من الأشخاص الذين يعيشون هناك، أو في حال استخدام المنزل أو تأجيره من الباطن دون موافقتنا عبر رسالة أو بريد إلكتروني.

12.3 سنقوم بفحص منزلك خلال أيام العمل بين الساعة 8:00 و 18:00

قد نأتي في وقت مختلف إذا كان ذلك ضرورياً حقاً--بسبب وجود تسرب على سبيل المثال. سنبلغك مسبقاً دائماً عندما سيأتي شخص ما من طرفنا. إلا إذا كان هناك تفتيش بناءً على المادة 2.12. في هذه الحالة، يمكننا أيضاً الحضور دون سابق إنذار وخارج ساعات العمل.

المادة 13 - كيفية تنفيذ العمل

13.1 يجب عليك التعاون إذا احتجنا إلى القيام بعمل عاجل في منزلك

نعني بالعمل العاجل الصيانة والإصلاحات والتفتيش الضروري. العمل على جعل منزلك أكثر استدامة يمكن أن يكون عملاً عاجلاً. على سبيل المثال، ربط المبنى الذي تعيش فيه بشبكة تدفئة مستدامة أو جعل المبنى خالياً من الغاز. ينطبق هذا أيضاً على الأعمال العاجلة خارج المبنى أو المساحات والمرافق المشتركة، مثل مراحل التدفئة المركزية والمصاعد والألواح الشمسية والطلاء.

13.2 لن تحصل على تعويض عن العمل العاجل إلا إذا كنا مهملين للغاية

أو إذا كان من الممكن اعتبار أن العمل قد استغرق وقتاً طويلاً أو وقتاً طويلاً بشكل مفرط قياساً بالظروف. أو إذا أتلفنا ممتلكاتك. يمكنك الحصول على تعويض في بعض الحالات.

13.3 من المتوقع أن تتعاون إذا قدمنا اقتراحاً معقولاً لإجراء تحسينات على منزلك

ونعني بالتحسين إجراء تغييرات أو إضافات تهدف إلى تحسين مستوى الراحة التي يوفرها منزلك. نسعي هذا تجديداً. نريد القيام بذلك دون إنهاء عقد الإيجار الخاص بك.

ستتلقى دائماً رسالة أو بريدًا إلكترونيًا يحتوي على اقتراح معين عندما نريد تجديد منزلك أو مبنائك. سيوضح هذا الاقتراح كيف نريد القيام بذلك وماذا يعني هذا بالنسبة لك. سيأخذ الاقتراح مصالحك بعين الاعتبار. سننقد اتفاقيات حول هذا الشأن مع منظمة المستأجرين ولجنة السكان على شكل خطة (اجتماعية). سنطلب منك في اقتراحنا أن تخبرنا عن طريق رسالة أو بريد إلكتروني برأيك حول الاقتراح. ما إذا كنت توافق على الاقتراح أو ما إذا كنت تجد اقتراحنا غير معقول.

في حال وافق أكثر من 70 ٪ من المستأجرين على الاقتراح وأنت لا توافق؟ يمكنك حينها تقديم اعتراض إلى المحكمة. يجب عليك القيام بذلك في غضون 8 أسابيع بعد استلامك لرسالتنا أو بريدنا الإلكتروني، وإلا فإننا سنفترض أنك توافق على اقتراحنا. وأنت ستتعاون مع العمل في منزلك أو مبنائك.

13.4 ستوافق على زيادة الإيجار بسبب التحسينات التي تطرأ على منزلك

في رسالتنا أو بريدنا الإلكتروني، يمكننا مع اقتراح تحسين منزلك أو مبنائك أن نقترح أيضاً زيادة في الإيجار. تبدأ زيادة الإيجار في أول الشهر التالي للشهر الذي اكتمل فيه التغيير.

المادة 14 - إذا كنت ترغب في إجراء أي تغييرات على المنزل بنفسك

14.1 يمكنك إجراء تغييرات صغيرة على بيتك بنفسك

التغييرات الصغيرة تعني أشياء مثل تعليق المرايا أو المصابيح أو الستائر. التغييرات التي يمكن إزالتها بسهولة دون تكاليف عالية. وهذا لا يسبب أي خطر عليك أو على جيرانك أو على الآخرين. يجب ألا يسبب التغيير البسيط أي إزعاج.

14.2 لا يجوز لك إجراء تغييرات كبيرة على منزلك أو داخله إلا بموافقتنا

سيتم منحك هذه الموافقة في رسالة أو عبر البريد الإلكتروني. سنخبرك في غضون 8 أسابيع ما إذا كنا نوافق على التغيير أم لا. سنخبرك أيضاً ما هي الشروط.

ستحتاج دائماً إلى موافقتنا في رسالة أو عبر البريد الإلكتروني حول جميع التغييرات في الخارج. إذا أعطيناك موافقتنا سنخبرك بالشروط.

14.3 قد نضع شروطاً للتغييرات

يمكن أن تتعلق الشروط بأشياء مثل:

- طريقة البناء.
- المواد.
- صورة المبنى.
- الطريقة التي تُجرى بها التغييرات أو تطلب من خلالها من شخص آخر إجراء التغييرات. الطريقة التي تحافظ بها على التغييرات.
- ما الذي ستفعله لمنع الإزعاج.
- التأمين الذي يجب عليك الحصول عليه. الضرائب التي يتعين عليك دفعها.
- التزاماتك.
- التزامات جمعية مالكي المنازل (VVE).
- التصريح من السلطة المحلية.

يجب عليك دائماً التأكد من أنه يمكننا الاستمرار في تنفيذ أعمال الصيانة والتجديد من دون تكاليف إضافية علينا. إذا لزم الأمر، يجب عليك إزالة التغييرات التي أجريتها على نفقتك الخاصة. من الممكن ألا يُسمح لك باستعادة هذه التغييرات مرة أخرى. سنخبرك إذا كان عليك إزالة تغيير كبير معين في نهاية عقد الإيجار.

14.4 يجب عليك إزالة التغييرات التي لم يتم منحك الموافقة عليها

ينطبق هذا على التغييرات الصغيرة أيضاً. يجب عليك القيام بذلك بمجرد أن نطلب منك أن تفعله. ينطبق هذا أيضاً إذا تلقيت موافقة، لكن التغيير لا يفي بالشروط التي وضعناها.

14.5 يجب أن تقوم بصيانة تلك التغييرات بنفسك

وهذا يعني أيضاً أنه إذا كان هناك عيب في التغييرات، فسيتم عليك إصلاحه على نفقتك الخاصة.

14.6 أنت مسؤول عن الأضرار المتعلقة بالتغييرات

هل تسبب التغيير الذي أجرته في حدوث ضرر؟ على سبيل المثال، ضرر في منزلك أو في منزل شخص آخر؟ سيتعين عليك إذن دفع جميع التكاليف المتعلقة.

14.7 تنطبق هذه الاتفاقيات أيضاً على التغييرات التي تم "الاستيلاء عليها"

هل استلمت التغييرات التي أجراها مقيم سابق عند توقيعك على اتفاقية الإيجار؟ تنطبق على هذه الحالة نفس القواعد التي تنطبق إذا قمت بإجراء التغييرات بنفسك.

المادة 15 - كيفية إنهاء عقد الإيجار

15.1 يجب أن ترسل لنا إشعاراً إذا كنت ترغب في إنهاء عقد الإيجار

يجب عليك إنهاء عقد الإيجار عبر موقعنا الإلكتروني. أو يجب أن ترسل لنا رسالة أو بريداً إلكترونياً تذكر فيه التاريخ الذي تريد فيه إنهاء عقد الإيجار ومغادرة المنزل.

15.2 يجب عليك تقديم إشعار قبل شهر واحد

يمكنك إنهاء عقد الإيجار خلال يوم عمل فقط. ماذا يحدث إذا أنهيت عقد الإيجار خلال عطلة نهاية الأسبوع أو عطلة رسمية؟ ستبدأ فترة الإشعار في يوم العمل التالي.

15.3 لا يمكنك إنهاء عقد الإيجار إلا بموافقة المستأجرين الآخرين

هل تستأجر المنزل مع أشخاص آخرين؟ يمكنك إنهاء عقد الإيجار معاً فقط. يجب على الزوج أو الشريك المسجل أو المستأجر الآخر المعترف به من قبلنا التوقيع على إشعار الإنهاء. ماذا لو كنت ترغب في إنهاء عقد الإيجار، لكن المستأجرين الآخرين يريدون البقاء في المنزل؟ يجب عليك أولاً طلب موافقتنا. سنرسل لك رسالة أو بريداً إلكترونياً نوضح فيه ما إذا كنا نوافق وما هي الشروط المطبقة.

15.4 يمكننا إنهاء عقد الإيجار أيضاً

سنفعل ذلك دائماً عن طريق إرسال إشعار بالإنهاء عن طريق البريد المسجل أو إشعار المضر القضائي. سنحدد اليوم الذي ينتهي فيه عقد الإيجار. سنفعل ذلك قبل 3 إلى 6 أشهر على الأقل. سنخبرك في هذه الرسالة بالسبب المسموح به قانوناً لإنهاء اتفاقية الإيجار. على سبيل المثال، لأننا سنهدم منزلك أو سنضطر إلى إجراء تجديدات كبيرة.

15.5 يجب أن تسمح للآخرين بالدخول للاطلاع على تفاصيل منزلك

هل أنهيت عقد الإيجار، أم نحن من أنهى عقد الإيجار؟ إذا كان هناك أشخاص يرغبون في استئجار المنزل أو شرائه، فيجب عليك السماح لهؤلاء الأشخاص بدخول المنزل للاطلاع عليه. يمكنك أن تطلب من هؤلاء الأشخاص إظهار بطاقة الهوية.

المادة 16 - كيف تترك المنزل حين ينتهي الإيجار

16.1 يجب عليك ترك المنزل فارغاً ونظيفاً ويجب عليك تسليم جميع المفاتيح

نفترض أنك ستغادر المنزل بالطريقة التي وجدته بها عندما جئت للعيش هناك. يمكنك ترك التغييرات الناتجة عن الاستخدام العادي أو التآكل الطبيعي. ماذا لو قمت بإجراء تغييرات على المنزل؟ تنطبق المادة 3.16.

16.2 سنقوم بفحص المنزل معاً قبل نهاية عقد الإيجار

خلال هذا الفحص سنتفق معك على الإصلاحات التي لا يزال يتعين عليك تنفيذها. سنقدّر أيضاً تكاليف الإصلاح. سنضع اتفاقاتنا بشكل خطي ونرسلها إليك. وهذا ما يسمى بتقرير التفتيش. يجب أن تتعاون مع هذا التفتيش.

16.3 ماذا لو قمت بإجراء تغييرات على المنزل؟ سينطبق حينها ما يلي:

- يجب عليك إزالة التغييرات التي لم نمنح الموافقة عليها. يجب عليك القيام بذلك إذا طلبنا ذلك. ينطبق هذا أيضاً على التغييرات التي لا تفي بالشروط التي نضعها. يمكننا أن نطلب منك دفع ثمن الضرر الناتج عن التغيير أو إزالة التغيير.
- يجب عليك إزالة التغييرات إذا كان هذا هو ما اتفقنا عليه عندما طلبت موافقتنا على التغيير.
- يمكنك دائماً اختيار إزالة التغييرات، ما لم نتفق مسبقاً على شيء مختلف. يجب أن تغادر المنزل بالطريقة التي وجدته بها عندما جئت للعيش هناك.

16.4 ماذا يحدث إذا لم تترك المنزل في حالة جيدة؟ سنقوم بتنفيذ العمل على نفقتك الخاصة

يجب عليك دفع تكاليف جميع الأعمال اللازمة. يتعلق هذا بالعمل المدرج في تقرير التفتيش وأي عمل آخر ضروري. على سبيل المثال، إصلاح الضرر إذا تعرض منزلك للضرر.

16.5 هل تركت أغراضك في المنزل؟ سنقوم بإزالتها على نفقتك الخاصة

بعد تسليم المفاتيح، يجب أن يكون المنزل فارغاً إذا تركت أغراضك في المنزل فهذا يعني أنك تخلت عن حقوقك بهذه الأغراض. لن تعود هذه الأغراض ملكاً لك بعد الآن. قد ندخل البيت ونزيل أغراضك. يجب عليك دفع جميع تكاليف الإزالة. لسنا مضطرين لتخزين هذه الأغراض. سنفعل ذلك أيضاً إذا لم يحضر أحد لاستلام أغراضك بعد وفاتك.

16.6 أخبرنا إذا كان المستأجر الجديد سوف يستلم الأغراض

سنترك حينها هذه الأغراض في المنزل. انظر المادة 2.3 من شروط التأجير العامة هذه.

16.7 ماذا يحدث إذا واصلت أنت أو أي شخص آخر العيش في المنزل بعد انتهاء عقد الإيجار الخاص بك؟
سيتم عليك دفع رسوم التأخر في تسليم المنزل. نسمي هذا تعويضاً سننظر في الخسارة التي نعاني منها لأننا لا نستطيع استخدام المنزل بأنفسنا أو تأجيره لشخص آخر. سيكون التعويض الذي سنطلبه هو الإيجار على الأقل، ولكن قد يكون أكثر من ذلك.

المادة 17 - مسائل هامة أخرى

17.1 ماذا لو كان جزء من هذه الشروط غير صالح للتطبيق؟ الباقي سيبقى ساري المفعول
على سبيل المثال: في حالة تغير القانون. من الممكن أن تكون مادة في هذه الظروف مخالفة للقانون اعتباراً من ذلك الوقت. لن تكون تلك المادة صالحة (بعد ذلك). لكن جميع المواد الأخرى ضمن هذه الشروط ستظل صالحة. سنقوم بتعديل المادة بحيث تكون صالحة مرة أخرى.

17.2 يجب عليك الامتثال لجميع الاتفاقيات إذا كان المبنى الذي يقع فيه منزلك يتكون من شقق مختلفة
يمكن العثور على الاتفاقيات في الوثائق التالية:

- لوائح التقسيم: هذه هي الوثيقة التي تحدد اتفاقيات وقواعد جمعية مالكي المنازل (VVE).
- قواعد ولوائح الأسرة.
- قرارات جمعية مالكي المنازل (VVE). سنبتك دائماً على اطلاع إذا تم اتخاذ قرارات متعلقة بك من قبل جمعية مالكي المنازل (VVE).

17.3 يجوز لنا تعديل سياستنا وشروط التأجير العامة الخاصة بنا

هل توافق منظمات الإيجار وفقاً لقانون التشاور بين المستأجر والمالك (WOHV) على هذه التعديلات؟ سنقوم حينها بتعديل سياستنا. عندما نعلن عن هذا التعديل في رسالة أو بريد إلكتروني أو على موقعنا الإلكتروني، يجب علينا جميعاً الامتثال لهذا التعديل.

يمكننا تعديل شروط التأجير العامة. سنأخذ في الاعتبار المصالح الممكنة للمستأجرين. سنرسل لك رسالة أو بريداً إلكترونياً يتضمن شروط التأجير العامة الجديدة. بعد الإعلان عن التعديل، يجب علينا جميعاً الامتثال له.

17.4 قد نغير الإيجار

يمكننا القيام بذلك كل عام. سنقوم بذلك وفقاً للقانون والاتفاقيات الواردة في اتفاقية الإيجار الخاصة بك. سنبلغك دائماً في رسالة أو بريد إلكتروني إذا تغير الإيجار. سنشرح في الرسالة أو البريد الإلكتروني سبب تغيير الإيجار.

17.5 سنتعامل مع بياناتك الشخصية بعناية

قد نسجل بياناتك الشخصية ونشاركها مع الآخرين. سنقوم بذلك إذا كان ذلك ضرورياً لتنفيذ عقد الإيجار. سنلتزم باللائحة العامة لحماية البيانات (GDPR) وقانون تنفيذ اللائحة العامة لحماية البيانات.