

Algemene voorwaarden voor het ZVH onderhoudsabonnement

Augustus 2013

1. Algemeen

- 1.1. Deze algemene voorwaarden maken deel uit van een door ZVH met zijn huurders afgesloten onderhoudsabonnement. Door het aangaan van de overeenkomst heeft de huurder (in het vervolg van deze voorwaarden “abonnee” genoemd) zich akkoord verklaard met deze algemene voorwaarden.
- 1.2. ZVH heeft het recht deze algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen. ZVH zal een wijziging, waaronder ook een wijziging van de abonnementsprijs, minimaal één maand voor de ingangsdatum van de wijziging mededelen aan de abonnee. De abonnee heeft – na elke aangekondigde wijziging – het recht het onderhoudsabonnement op de wijze zoals vastgelegd onder artikel 4.4 van de voorwaarden te beëindigen.

2. Onderhoudswerkzaamheden

- 2.1 Het onderhoudsabonnement omvat kleine onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan de door de abonnee van ZVH gehuurde woning. Deze werkzaamheden vallen onder de onderhoudsplicht van een huurder (dit zijn kleine reparaties waar men makkelijk bij kan en die zonder al te veel kosten uitgevoerd kunnen worden). Een opsomming van de werkzaamheden staat in het ‘onderhouds-ABC’. Van toepassing op deze overeenkomst is het vigerende onderhouds ABC zoals gepubliceerd op de website van ZVH. Voor de meest actuele versie van het onderhouds-ABC verwijzen wij naar de website van ZVH.
- 2.2 Uitdrukkelijk niet inbegrepen in het onderhoudsabonnement is het verhelpen van door de abonnee geconstateerde gebreken die het gevolg zijn van opzet, grove nalatigheid, schuld, slordigheid, herstel van ondeskundig uitgevoerde werkzaamheden (niet vallende binnen het abonnement), oneigenlijk gebruik of ruwe bewoning door de huurder, zijn huisgenoten of andere personen voor wie de huurder jegens ZVH verantwoordelijk is. Huurder is ook verantwoordelijk voor de handelingen van een ieder die zich in het gehuurde bevindt.
- 2.3 Uitgesloten zijn voorts de onderhoudswerkzaamheden c.q. reparaties, die moeten worden verricht aan door de abonnee zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) of van vorige bewoner overgenomen zelf aangebrachte voorzieningen in het gehuurde.
- 2.4 Uitgesloten van het onderhoudsabonnement zijn kleine onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die voor rekening van de huurders moeten worden verricht aan gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten, behorende bij de gehuurde woning. Eventuele kosten die hiervoor worden gemaakt, kunnen worden verrekend in de servicekosten.
- 2.5 De onderhoudswerkzaamheden – die niet spoedeisend zijn – worden uitgevoerd op werkdagen tussen ongeveer 8.00 en 17.00 uur. Spoedeisende reparaties (reparaties die niet kunnen wachten tot de eerstvolgende werkdag, bijvoorbeeld een rioolontstopping) worden zo snel mogelijk uitgevoerd, ook als dit buiten de normale werkuren dient te gebeuren.
- 2.6 Bij achterstand in de betaling van de maandelijkse abonnementsprijs heeft ZVH het recht het onderhoud niet of niet binnen de onder punt 2.5 gestelde termijn te verrichten en de werkzaamheden op te schorten, onverminderd het recht van ZVH het onderhoudsabonnement op te zeggen en te beëindigen op de wijze vastgelegd onder artikel 4 van deze voorwaarden.

3. Prijs

- 3.1 De abonnee is verplicht de prijs van het onderhoudsabonnement maandelijks bij vooruitbetaling te voldoen, tegelijkertijd met de betaling van de maandelijkse huur en eventuele servicekosten.
- 3.2 De prijs van het onderhoudsabonnement kan jaarlijks per 1 juli worden aangepast aan de hand van het prijsindexcijfer voor de woningbouw, van welke aanpassing ZVH minimaal één maand van tevoren aan de abonnees mededeling zal doen.
- 3.3 Tussentijdse aanpassing van de abonnementsprijs anders dan in 3.2 vermeld is mogelijk indien ZVH aan de hand van een onderbouwd kostenoverzicht over een periode van 12 maanden aan kan tonen dat de ontvangen abonnementsgelden niet toereikend zijn om de kosten te dekken. ZVH zal de abonnee een schriftelijk voorstel tot prijsaanpassing doen. Abonnee heeft de mogelijkheid om overeenkomstig artikel 1.2. de overeenkomst te beëindigen.

3.4 Er vindt geen jaarlijkse verrekening plaats van de werkelijke gemaakte kosten met de abonnementsgelden.

4. Duur en beëindiging van het onderhoudsabonnement

- 4.1 Het abonnement treedt in werking vanaf de datum dat ZVH een schriftelijke bevestiging aan abonnee heeft gestuurd. De wettelijke bedenktijd waarbij een abonnee zonder kosten kan afzien van de overeenkomst is hierbij van toepassing.
- 4.2 Het onderhoudsabonnement wordt aangegaan voor minimaal 12 maanden. Na deze periode wordt het abonnement automatisch (en stilzwijgend) voor onbepaalde tijd voortgezet.
- 4.3 Het onderhoudsabonnement kan na verloop van 12 maanden, zonder opgave van redenen door beide partijen schriftelijk worden opgezegd. Daarbij geldt een opzegtermijn van minimaal één (1) maand.
- 4.4 In afwijking van het bepaalde onder punt 4.3 kan de abonnee de overeenkomst, met inachtneming van een maand, schriftelijk opzeggen, na mededeling van ZVH de algemene voorwaarden en/of de abonnementsprijs te gaan wijzigen zoals in artikel 1.2 en 3.3. van de voorwaarden beschreven. Opzegging dient schriftelijk plaats te vinden binnen een maand nadat de wijziging aan de abonnee bekend is gemaakt.
- 4.5 Het onderhoudsabonnement eindigt zonder schriftelijke opzegging door een van beide partijen van rechtswege indien en zodra de huurrelatie tussen ZVH en de abonnee eindigt. Indien de abonnee tussentijds verhuist naar een ander woning van ZVH, wordt het abonnement ongewijzigd voortgezet in de andere huurwoning.
- 4.6 Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst – zonder voorafgaande opzegging – is mogelijk indien één van de partijen:
 - na herhaaldelijke verzoeken (maximaal 5) van de tegenpartij in gebreke blijft met nakoming van de verplichtingen (waaronder verlenen van toegang en betaling) voortvloeiende uit deze overeenkomst;
 - in surséance van betaling verkeert;
 - failliet is;
 - schuldsanering aanvraagt zoals bedoeld in de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp).

5. Verplichtingen van de abonnee

- 5.1 De abonnee moet er voor zorg dragen dat op het voor het uitvoeren van het onderhoud afgesproken tijdstip iemand in de woning aanwezig is en toegang tot de woning geeft. Indien op het afgesproken tijdstip niemand thuis is en/of geen toegang wordt tot de woning verleend, brengt ZVH voorrijkosten in rekening. Daarnaast is ZVH in dat geval gerechtigd te besluiten het onderhoud niet te verrichten.

6. Klachten en geschillen

- 6.1 De abonnee kan als hij/zij niet tevreden is over de onderhoudswerkzaamheden, dit kenbaar maken bij ZVH. ZVH wordt dan in de gelegenheid gesteld de werkzaamheden alsnog naar tevredenheid uit te (laten)voeren
- 6.2 Indien ZVH wederom het werk niet naar tevredenheid uitvoert, kan de abonnee hiervan melding doen bij ZVH. Meer hierover is beschreven in de klachtenprocedure die als bijlage is toegevoegd en terug te vinden op de website van ZVH.
- 6.3 Indien abonnee niet tevreden is over de klachtenafhandeling door ZVH zoals bedoeld in 6.2, dan kan de abonnee hierover een klacht indienen bij de externe geschillencommissie.

7. Recht van toepassing

- 7.1 Op dit abonnement is van toepassing Nederlands recht.