



**SMARAGO
OFFICES**
SPOORZONE ZWOLLE

Huishoudelijk Reglement

d.d. 24 februari 2023



HUISHOUELIJK REGLEMENT SMARAGD OFFICES

Onlosmakelijk onderdeel uitmakende van de huurovereenkomst

Voor zover de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte ROZ niet in algemene gedragsregels voorziet, is voor de duidelijkheid een huishoudelijk reglement opgesteld om de huurders en/of gebruikers bewust te maken van de gedragsregels in en om het gehuurde.

Algemeen

- Art. 1 Dit reglement geldt voor alle huurders en gebruikers van Smaragd Offices, Noordzeelaan 50 te Zwolle en is van toepassing op het gehuurde, de algemene ruimten en het buitenterrein.
- Art. 2 Het gebruik van elke ruimte en gemeenschappelijke ruimten door huurders en/of gebruikers dient zodanig te zijn, dat elke huurder en/of gebruiker rekening houdt met anderen in het gebouw en het recht op ongestoord werken voor iedereen wordt gerespecteerd.

Hygiëne

- Art. 3 Deponeer afval en vuilniszakken in de daarvoor bestemde afvalcontainers in de containerruimte op de begane grond. Het deponeren van afval in andere (ongebruikte) ruimtes of verdiepingen is niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan afval in gemeenschappelijke ruimtes te deponeren.
- Art. 4 Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten en of het trottoir te verontreinigen door middel van het deponeren van bijvoorbeeld sigaretten- of sigarenpeuken, afval en papier.

Hinder en geluid

- Art. 5 Huurders en/of gebruikers dienen geluidsoverlast te voorkomen en bij voorkeur overleg te plegen met overige huurders en/of gebruikers in geval van bijzondere omstandigheden, van welke aard dan ook. Probeer normale geluiden van elkaar te accepteren. Informeer uw medehuurlers en/of -gebruikers over (incidentele) herrie.
- Art. 6 In het gehuurde in gebruik zijnde elektrische apparaten dienen onstoord te zijn (o.a. ten hoeve van radio, televisie en andere elektrische apparatuur)
- Art. 7 Aan de achterzijde van het pand is voldoende parkeergelegenheid voor fietsen aanwezig. Huurders en/of gebruikers parkeren hun fietsen in deze fietsenstalling. Bezoekers kunnen korte tijd aan de voorzijde parkeren. Het stallen van rijwielen in de gemeenschappelijke ruimte (binnen) is niet toegestaan.
- Art. 8 In verband met de netheid en de gastvrijheid van het gebouw is het verboden om te roken op het (parkeer)terrein van Smaragd Offices.

Brandveiligheid

- Art. 9 In de gemeenschappelijke ruimte mogen geen objecten worden aangebracht of voorwerpen worden neergezet naast de objecten die door de verhuurder zijn geplaatst en onderdeel uitmaken van het gehuurde.
- Art. 10 Het is niet toegestaan om in de kamers of gemeenschappelijke ruimte ontplofbare, ontvlambare of gevaarlijke stoffen/ chemicaliën op te slaan.
- Art. 11 De huurder en/of gebruiker is verantwoordelijk voor een deugdelijk en verantwoord gebruik van elektrische installaties in het gehuurde. Hierbij inbegrepen het gebruik van verlengsnoeren, haspels etc.

Ongewenst bezoek

- Art. 12 Ter voorkoming van ongewenst bezoek in het gebouw dienen huurders en/of gebruikers geen onbekenden te laten meelopen. Verwijs onbekenden naar de bel/ aanmeldzuil op de begane grond om al dan niet toelating tot het gebouw aan de ontvangende huurder en/of gebruiker over te laten. Na gebruik van de toegangsdeuren dienen deze steeds gesloten te worden.



Afsluiten van het gebouw

Art. 13 Bij het verlaten van de verdieping en het gebouw dient een huurder en/of gebruiker te controleren of hij de laatst aanwezige is. Als je de laatst aanwezige op een verdieping bent dien je de verlichting uit te doen en de toegangsdeuren daar waar mogelijk op slot te doen.

Parkeren

Art. 14 Huurders en/of gebruikers dienen (indien van toepassing) te parkeren op een gehuurde parkeerplaats en/of op de openbare betaalde parkeerplaatsen in de omgeving. De parkeerplaatsen hebben geen nummer/naambordje en zijn niet aan een specifieke huurder toegewezen. De slagboom kan door huurders van een parkeerplaats worden geopend door middel van de Smaragd-app. Huurders die geen parkeerplaats hebben gehuurd dienen in de omgeving te parkeren.

Art. 15 Bezoekers van huurders en/of gebruikers kunnen parkeren op de openbare betaalde parkeerplaatsen of via het mobiliteitsconcept Moves.

Klein onderhoud

Art. 16 Om de servicekosten niet hoger te maken dan noodzakelijk moeten huurders en/of gebruikers zelf attent zijn op kleine herstelwerkzaamheden aan het gehuurde. Het betreft hier bijvoorbeeld het vervangen van lampen, schade aan de vloer, wand of plafond en overige kleine bouwkundige werkzaamheden. Als blijkt dat de herstelwerkzaamheden niet naar redelijkheid zelf kunnen worden uitgevoerd, neem dan contact op met de technisch beheerder van het gebouw.

Schoonmaak

Art 17 De gemeenschappelijke ruimten op een verdieping worden regelmatig schoongemaakt door een schoonmaakbedrijf. Zij dragen ook zorg voor het aanvullen van toiletpapier en handzeep en het vervangen van hand- en theedoeken. Het afvoeren van afval is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het schoonmaakbedrijf en huurders en/of gebruikers.

Art. 18 In de schoonmaakkast op de begane grond is een stofzuiger aanwezig. Gebruik voor normale werkzaamheden is toegestaan. Na gebruik moet deze stofzuiger worden teruggeplaatst in de schoonmaakkast. Eventuele kosten voor zoeken of vervangen van de stofzuiger worden door het schoonmaakbedrijf in rekening gebracht en middels de afrekening van de servicekosten doorbelast aan huurders.

Internet

Art 19 Het gebruik van een draadloze internetverbinding is bij het gehuurde inbegrepen. Daarnaast is het mogelijk om voor eigen rekening een bedrade aansluiting te realiseren. Deze aansluiting kan enkel worden gerealiseerd door een door verhuurder/ beheerder aan te wijzen systeembeheerder. Voor de installatie van deze verbinding kan contact worden opgenomen met de beheerder.

Art 20 Verbruik op basis van zogenaamd 'fair use' van toepassing. Dat wil zeggen dat het niet is toegestaan grote hoeveelheden data te down- of uploaden. Daarnaast is het niet toegestaan een server aan te sluiten, tenzij hiervoor vooraf schriftelijke toestemming is gegeven door verhuurder/ beheerder.

Vergaderruimte

Art. 21 Voor algemeen gebruik zijn een aantal vergaderruimtes ingericht op de begane grond en de verdiepingen. Deze ruimten zijn kosteloos voor huurders en/of gebruikers te reserveren, met uitzondering van de grote vergaderruimte op de begane grond aan de voorzijde, deze is met korting te huren. Het gebruik van de ruimte is op basis van redelijkheid en naar rato van het gehuurde oppervlakte.

Post

Art. 22 Bij de entree is voor elke huurder één postvak geplaatst. De postbezorger zal de post mogelijk niet sorteren per huurder. De huurders dienen zelf de post in de postvakken te verdelen.

Art. 23 Eventuele ongeadresseerde handelsreclame of andere geadresseerde (handels) post die huurder niet wil openen kan worden gedeponneerd in de oud-papierbak bij de postvakken.

Afwezigheid

Art. 24 Als het gehuurde langer dan een maand niet wordt gebruikt, dan dient de huurder en/of gebruiker dit te melden bij de beheerder - zo mogelijk - met opgave bij wie een sleutel aanwezig is, in het geval van een calamiteit (lekkage, gas, water etc) in het gehuurde.



Gebruik van algemene ruimte, klimwand en playzone

- Art. 25.1 Het gebruik van door verhuurder aangeboden faciliteiten, waaronder de klimwand en playzones, is voor eigen risico. Verhuurder en beheerder zijn nimmer aansprakelijk voor schade en/of letsel als gevolg van gebruik van deze faciliteiten.
- Art. 25.2 Huurder en/ of gebruiker is verantwoordelijk voor een veilig gebruik van de in lid 1 bedoelde faciliteiten door huurder en door bezoekers die door huurder in de gelegenheid worden gesteld om van de in lid 1 bedoelde faciliteiten gebruik maken. Huurder ziet erop toe dat gebruikers van de faciliteiten ervan op de hoogte zijn dat gebruik van de in lid 1 bedoelde faciliteiten voor eigen risico geschiedt.
- Art 25.3 Huurder en/of gebruiker vrijwaart verhuurder en beheerder van aanspraken van derden, die door huurder in staat zijn gesteld om gebruik te maken van de in lid 1 bedoelde faciliteiten, in verband met het gebruik van de in lid 1 genoemde faciliteiten.

Uitzonderingsbepaling

- Art. 26 Verzoeken tot afwijking en of vrijstelling van een bepaling in dit huishoudelijk reglement dienen minimaal twee weken van tevoren, tenzij ander bepaald of afgesproken, schriftelijk en voorzien van redenen bij beheerder te worden ingediend. Pas nadat de huurder en/of gebruiker toestemming van de beheerder heeft gekregen is het toegestaan om conform het verzoek te handelen.

Overige bepalingen

- Art. 27 Bij niet naleven van de bepalingen in dit huishoudelijke reglement is huurder een bedrag van €250,00 excl. btw per overtreding verschuldigd of zoveel meer als het niet nakomen van de afspraken in het huishoudelijk reglement tot aantoonbaar grotere schade hebben geleid.
- Art. 28 Alle zaken waarin dit reglement niet voorziet, worden geacht niet te zijn toegestaan en/of dienen besproken te worden met verhuurder en/of beheerder. Uitsluitend in overleg met verhuurder en/of beheerder kunnen aanvullende zaken worden bepaald en geregeld en/of ontheffingen worden verleend. Aanvullingen op het Huishoudelijk Reglement zijn alleen toegestaan indien schriftelijk vastgelegd.
- Art. 29 Verhuurder en beheerder organiseren periodiek een Huurdersoverleg. In dit overleg worden de actuele zaken rondom het gebouw, het beheer en de verhuur besproken. Beheerder nodigt hiervoor de huurders en/of gebruikers uit en zal een agenda opstellen.
- Art. 30 De vloeren in de algemene ruimte zijn kwetsbaar voor schuiven en andere beschadigingen. Huurders dienen daarom bij verhuizingen of andere laad- en losactiviteiten gebruik te maken van de achteringang van het gebouw. Daar is ook een hellingbaan aanwezig.

Slotbepaling

- Art. 31 Dit huishoudelijk reglement is bindend en maakt onlosmakelijk deel uit van de tussen verhuurder en huurder gesloten huurovereenkomst.
- Art. 32 De beheerder draagt er zorg voor dat iedere huurder in het bezit wordt gesteld van een exemplaar van dit huishoudelijke reglement. De huurder en/ of gebruiker draagt zorg voor de overdracht van het reglement aan de medewerkers en/ of gebruikers van het gehuurde.
- Art. 33 De huurder heeft zich, door het ondertekenen van de huurovereenkomst, akkoord verklaard met dit (al dan niet gewijzigde) reglement. De verhuurder behoudt zich te allen tijde het recht voor om het huishoudelijke reglement (eenzijdig) te veranderen of aan te passen zonder dat daarvoor toestemming van huurder(s) noodzakelijk is. Verhuurder zal uiteraard zo veel als mogelijk rekening houden met de (gemeenschappelijke) belangen van huurder(s).

Zwolle, 17 februari 2023