

Omschrijving Verhuur

In Valencia, net als in de rest van Spanje, gelden specifieke regels voor de verhuur van appartementen binnen een gemeenschap van eigenaren. Wanneer we het hebben over verhuur in deze context, verwijst dit meestal naar het verhuren van de woning aan derden voor korte of lange termijn, met als doel inkomen te genereren. Dit kan onderhevig zijn aan gemeenschapsregels, gemeentelijke verordeningen en nationale belastingwetten.

Verhuur en Familie van de Eerste Graad

1. Definitie van Verhuur:

- Verhuur betekent doorgaans dat de eigenaar de woning tegen betaling beschikbaar stelt aan een huurder. Dit kan zowel voor vakantieverhuur (kort verblijf) als voor reguliere verhuur (lang verblijf) zijn.

2. Familie van de Eerste Graad:

- Het ter beschikking stellen van een woning aan familieleden van de eerste graad (zoals ouders, kinderen of broers en zussen) valt doorgaans niet onder dezelfde categorie als commerciële verhuur, voor zover er geen huurprijs wordt gevraagd. Dit valt eerder onder privégebruik.

Modelo 210 en Aangifte van Gebruik

• Modelo 210:

- Dit is een belastingformulier voor niet-ingezetenen die onroerend goed in Spanje bezitten. Het wordt gebruikt om inkomstenbelasting te betalen over eventuele inkomsten uit verhuur. Als de woning wordt gebruikt door familieleden zonder dat er huur wordt ontvangen, is er meestal geen sprake van belastbare inkomsten die moeten worden aangegeven op de Modelo 210.

• Aangifte van Familiegebruik:

- Als de woning kosteloos aan familieleden ter beschikking wordt gesteld, kan dit als eigen gebruik worden beschouwd. In dit geval is er doorgaans geen verplichting om dit specifiek aan te geven als verhuurinkomsten.

Het is echter altijd raadzaam om specifiek juridisch of belastingadvies in te winnen, aangezien lokale regels en interpretaties kunnen variëren. Een belastingadviseur of juridisch expert kan de exacte verplichtingen voor uw situatie verduidelijken, vooral gezien de complexiteit van verhuur- belastingwetgeving en gemeenschapsregels in Spanje.

Interne Verhuur Reglement Community Oasis Beach XI

1. Toepassingsgebied:

De community Oasis Beach XI, begrensd door Carrer el Forment, Carrer el Salat en Avd Fenoll, in de Urbanizaci3n El Raso, 03140 Guardamar Del Segura, Alicante – Alicant

2. Deze reglementen:

zijn een samenvatting van de “Community Rules” die terug te vinden zijn op de community website: www.oasisbeach11elraso.com

Dit document bevat de oorspronkelijke reglementen die zijn goedgekeurd tijdens de AGM in 2019. Het is belangrijk op te merken dat niet alle hierin opgenomen reglementen van toepassing zijn op huurders. Daarom is dit document uitsluitend bedoeld voor huurders.

3. Regelgeving voor verhuurders:

Artikel 1:

Verhuurders moeten dit reglement als onderdeel van het huurcontract aan potentiële huurders verstrekken. Verwijs naar Artikel 2 van de Interne Reglementen. In een overeenkomst tussen verhuurder en huurder moet een ondertekend exemplaar van dit reglement, met de aantekening "gelezen en goedgekeurd," digitaal door de verhuurder/huurder worden ingediend op de daarvoor bestemde pagina op de website. → ga naar het tabblad "**Rental & Tenants**" en vervolgens naar "**Registration**"

Artikel 2:

De verhuurder is verplicht om informatie van potentiële verhuur van zijn pand door te geven aan de verantwoordelijke van de community van Oasis Beach XI. Cfr Art 11 interne reglement en gecommuniceerd in eerdere AGM (2019) door bestuur en de Administrator.

“Comunication in AGM 2019 : As a community, we also need to keep records and respect certain laws and make an inventory of landlords on OBXI. As a result, every owner of Oasis Beach XI is obliged to declare whether or not he has rented out and has fulfilled the necessary formalities and obligations to the community. “

Deze informatie moet op de website worden ingevuld: Ga naar <https://www.oasisbeach11elraso.com/> → ga naar het tabblad "**Rental & Tenants**" en vervolgens naar "**Registration**". Vul alle vereiste velden in en verzend het formulier. Dit moet gedaan worden voordat de gasten arriveren! Dit bevat de benodigde informatie.

De Huurder wordt verzocht onderaan te tekenen. Met deze handtekening bevestigt hij dat het Interne Verhuurreglement is gelezen, begrepen en goedgekeurd.

Deze informatie wordt als confidencieel beschouwd en discreet behandeld door de verantwoordelijke van de community van Oasis Beach XI.

Nadat de verhuurperiode van het respectievelijke pand verlopen is dient deze informatie na een maand te worden vernietigd.

Deze informatie is opgenomen in de interne reglementen en is ook noodzakelijk om veiligheidsredenen, zodat de verantwoordelijke partij van de Oasis Beach XI-gemeenschap te allen tijde op de hoogte is van wie aanwezig is of kan zijn in het betreffende pand.

Artikel 3:

De verhuurder wordt geadviseerd om deze regelgeving als “hard copy” duidelijk zichtbaar, zoals bv op de binnenkant van de toegangsdeur, ter beschikking te stellen in het pand. Het is verplicht deze zichtbaar te voorzien. Cfr Art 2 interne reglement

Artikel 4:

De verhuurder kan mede verantwoordelijk worden gesteld voor het naleven van deze regelgeving door de potentiële huurders van zijn pand.

Bij nalatigheden t.o.v. deze regelgeving, veroorzaakt door de potentiële huurders zal de verhuurder in eerste instantie worden verwittigd door de verantwoordelijke van de community van Oasis Beach XI.

De verhuurder kan als dusdanig tijdig ingrijpen en correctieve acties voorstellen aan de potentiële huurders van zijn pand.

In geval van een ernstige overtreding die naar behoren is vastgesteld, kunnen de huurcontracten worden beëindigd op verzoek van de president van het gemeenschapsbestuur. Cfr Art 11 interne reglement

Artikel 5:

Bij blijvende nalatigheden of indien de verhuurder verzaakt om tijdig ingrijpen en wanneer voorgestelde correctieve acties niet worden nageleefd door de potentiële huurders, kan de president van de community van Oasis Beach XI verdere acties ondernemen en eventueel de lokale politie op de hoogte brengen van de nalatigheden of problemen. Cfr Art 2 interne reglement

Artikel 6:

Indien de verhuurder gebruik maakt van een “keyholder” om potentiële huurders toegang te geven tot het pand van verhuur, dan is de verhuurder verplicht om de informatie van deze regelgeving door te geven aan de “keyholder”.

1. Regelgeving voor “key holders”:

Artikel 7:

“Key holders” en potentiële huurders zullen slecht via de toegewezen toegangen de site van Oasis Beach XI kunnen betreden.

(welke toegang hiervoor geselecteerd wordt dient nog te worden besproken en goedgekeurd)

(dit dient samen te worden bekeken met strikter beheer van toegang tot de site via badges of niet kopieerbare sleutels zoals in Oasis Beach XII)

Artikel 8:

“key holders” zijn verantwoordelijk om het kuispersoneel van panden die worden verhuurd binnen te laten via de toegewezen toegang de site van Oasis Beach XI kunnen betreden.

(welke toegang hiervoor geselecteerd wordt dient nog te worden besproken en goedgekeurd)

Artikel 9:

“key holders” zijn verantwoordelijk voor het kuispersoneel van panden die worden verhuurd. “key holders” zijn zich bewust van de activiteiten van kuispersoneel en kunnen hierop worden aangesproken door de verantwoordelijke van de community van Oasis Beach XI.

1. Regelgeving voor huurders en eigenaren (permanente of tijdelijke bewoners):

Artikel 10: iedereen

Iedereen, huurders en eigenaren van appartementen zijn welkom op de site Oasis Beach XI. Iedereen komt naar Oasis Beach XI om te genieten en gebruik te maken van de faciliteiten die de community kan aanbieden aan eigenaren en verhuurders. Iedereen gedraagt zich dan ook op een zorgvuldige en beleefde manier, in harmonie met de andere bewoners van Oasis Beach XI. Iedereen dient dus de regels van de community van Oasis Beach na te leven, zowel huurders alsook de permanente bewoners van panden van Oasis Beach XI.

Artikel 11: rust

Huurders en andere bewoners respecteren de rust van de community en dragen er zorg voor dat deze op geen enkele moment wordt verstoord. Geen van de bewoners mag zijn burens storen door overvloedig lawaai tussen 22.00 en 7.00 uur. Cfr Art 10 interne reglement

Artikel 12: barbecueën

Het gebruik maken van elektrische barbecues, gasbarbecues of andere elektrische apparaten zoals grill, voor de bereiding van voedsel is toegelaten op voorwaarde dat deze voldoen aan de nodige veiligheidsvoorschriften. Deze activiteiten mogen echter geen hinder veroorzaken voor de burens. Barbecue op houtskool is ten strengste verboden! Cfr Art 10 interne reglement

Artikel 13: kunstgras

Het gebruik van het gemeenschappelijke kunstgrassterrein is toegelaten. Kinderen kunnen hierop spelen, voetballen (enkel met plastic bal of softbal) of andere balsporten uitoefenen. Volwassenen en families kunnen hierop liggen of samenzitten. Handdoeken en opblaasbare matrassen zijn toegestaan op het kunstgras. Het gebruik van parasols, stoelen of ligbedden is echter niet toegelaten omdat deze het kunstgras kunnen beschadigen.

Roken, vaperen en het gebruik van dranken en/of voedingswaren is ten strengste verboden in alle gemeenschappelijke delen. Elke vorm van drank of eten trekt insecten aan.

Voorwerpen in glas of metaal zijn verboden om snijwonden en bloedingen te voorkomen. cfr Art 6 interne reglement

Artikel 14: fietsen en alles op wielen

Het is verboden om op een fiets, scooter, skateboard, hoover board of elektrisch pedaal/step te rijden in enig deel van het complex. Dit is ook van toepassing op de verharde paden! Cfr Art 10 Interne reglement.

Artikel 15: speeltuig

De kinderspeelplaats is er speciaal voor kinderen onder de 12 jaar.

Artikel 16: zwembad hygiëne

Oasis Beach XI heeft het voordeel gebruik te kunnen maken van 2 zwembaden. De zwembaden vereisen een streng onderhoud. Dagelijkse controle van de zuurtegraad, het chloorgehalte en eventueel andere waterparameters zijn belangrijk en maken deel uit van het onderhoudsprogramma. Echter om de kwaliteit van het water hoog te houden is het belangrijk dat alle gebruikers voorafgaand aan het nemen van een duik of verfrissing in het water, eerst een douche nemen. Dit behoort tot de basis hygiëne regels voor het gebruik van gemeenschappelijke zwembaden. Niet douchen voor het betreden van het zwembad wordt dan ook streng in het oog gehouden. Ook pootjebaden behoort tot "het betreden van het zwembad". Cfr Art 6 interne reglement.

Het zwembad kan alleen betreden worden via de daardoor voorziene ingang en niet via de overloop.

Het gebruik van douchegel of haarshampoo aan de douches van de zwembaden is niet toegelaten!

Artikel 17: zwembad omgeving

Aan de toegang van beide zwembaden staan instructies wat wel en niet is toegelaten bij het betreden van de afgebakende zone van de zwembaden. Deze zone wordt gekenmerkt door de glazen omheining.

De “pancartes” met “do’s” en “don’ts” zijn duidelijk en weinig vatbaar voor interpretatie.

De openingstijden van de zwembaden staat duidelijk weergegeven op deze borden: 8:00 tot 22:00 uur.

Roken, vaperen en het gebruik van dranken en/of voedingswaren is ten strengste verboden binnen de omheining van de zwembaden. Wanneer resten van deze stoffen terecht komen in het water dan heeft dit een nadelige invloed op de kwaliteit van het water, waardoor het genoodzaakt kan zijn om het zwembad tijdelijk te sluiten. Elke vorm van drank of eten trekt insecten aan.

Voorwerpen in glas of metaal zijn verboden in het zwembad om snijwonden en bloedingen te voorkomen die dusdanig het zwembadwater kunnen vervuilen.

Men mag niet van buitenaf in het zwembad springen, noch duiken of andere gebruikers van het zwembad storen.

Radio- en muziekapparatuur zijn alleen toegestaan als er persoonlijke oortelefoons worden gebruikt.

Artikel 18: zwembad en kleine kinderen

Bij het betreden of verlaten van de zwembadomgeving is het belangrijk om de toegangsdeur te sluiten na uw doorgang. Dit is een veiligheidsmaatregel om verdrinking van kinderen zonder toezicht te vermijden!

Hoewel luchtbedden en opblaasbare stoelen niet worden toegelaten in het zwembad, wordt voor kleine kinderen hierop een uitzondering gemaakt voor het gebruik van zwemhulpmiddelen.

Voor kinderen die luiers dragen: deze worden verplicht om gebruik te maken van speciale waterdichte luiers. Cfr Interne reglement Art 6

Artikel 19: zwembad en kledij

Kleding, met uitzondering van speciale zwemkleding in lycra, is niet toegestaan. Het gebruik van chloor (natriumhypochloriet of javel) voor de zwembad hygiëne kan verkleuren van de kledij veroorzaken waardoor kleurstoffen in het water terecht kunnen komen. Cfr Interne reglement Art 6

Artikel 20: jacuzzi

Aan de toegangsdeur van de wellnessruimte staan instructies wat wel en niet is toegelaten bij het betreden van deze ruimte.

De openingstijden van de wellnessruimte is van 8:00 tot 22:00 uur. **Voor huurders een beperking van 3 boekingen (en geen aansluitende dagen) per week buiten de vakantieperiodes en slechts eenmaal tijdens de vakantieperiodes :** *01/01/25 – 07/01/25 * Van 01/03-10/03/25 *

04/04/25- 22/04/25 * 28/05/25 – 03/06/25 * 25/10/25 – 04/11/25 * 20/12/25 – 31/12/25

Roken, vaperen en het gebruik van dranken en/of voedingswaren is ten strengste verboden binnen in deze ruimte.

Voorwerpen in glas of metaal zijn verboden in de wellnessruimte. Dit om snijwonden en bloedingen te voorkomen die dusdanig het jacuzziwater kunnen vervuilen.

Het belangrijk dat alle gebruikers voorafgaand aan het betreden van de jacuzzi of de saunacabine eerst een douche nemen. Dit behoort tot de basis hygiëne regels voor het gebruik van de jacuzzi of de sauna.

Het gebruik van de jacuzzi en sauna is niet toegelaten voor kinderen jonger dan 16 jaar als ze niet worden begeleid door een volwassene.

Blootstelling van topless is verboden in gemeenschappelijke ruimtes (zwembad, sauna en jacuzzi) tijdens de openbare uren.

De toegang tot deze wellnessruimte is onderhevig aan reservering. Raadpleeg hiervoor de website van de Oasis Beach XI community.

Er zijn aparte regels voor het gebruik van de wellnessruimte. Deze zijn terug te vinden op de

website/ pagina wellness.

De jacuzzi wordt permanent verwarmd in de periode van 05 september tot en met 15 juni.

Artikel 21: Bezoekers in het zwembad of in de wellness

Het is niet toegestaan **voor huurders** om bezoekers van buiten het complex uit te nodigen in de zwembaden of in de wellnessruimte. Deze ruimtes zijn enkel beschikbaar voor personen die in het complex verblijven, huurders en eigenaren van appartementen. Cfr Art 6 Interne reglement

Artikel 22: Dieren

De bewoners van het complex mogen honden, katten en vogels in hun appartement hebben. Voor huurders is het belangrijk om de toelating van de verhuurder hiervoor te hebben.

Alle dieren worden aangeliind en de toegang is verboden in de gemeenschappelijke tuinen, rond en in het zwembad en de wellness.

Dieren hebben dus alleen toegang tot de wandelpaden die grenzen aan de ingangsdeuren van de eigenaren en niet tot de wandelpaden binnen het domein die grenzen aan het kunstgras en zwembaden. De reden hiervoor is dat in het verleden meermaals dieren hun behoefte gedaan hebben op het kunstgras.

Dieren hebben natuurlijk wel toegang tot de priveterassen van de eigenaren maar mogen deze niet verlaten.

Het aantal huisdieren wordt beperkt tot twee per appartement.

Indien dieren overlast veroorzaken door geluid, stank of anderszins, worden de eigenaren hiervan op de hoogte gesteld door de verantwoordelijke van de community van Oasis Beach XI. Cfr Art 9 Interne reglement

Artikel 23: Afval

Containers voor de inzameling van huishoudelijk afval per soort; karton en papier, plastic flessen, restafval en glas zijn beschikbaar in de straten rond de site van Oasis Beach XI.

Elke eigenaar en/of huurder is verplicht zijn recycleerbaar- of restafval zelf in de containers te deponeren.

Er mogen geen afzettingen van gevaarlijke, ongezonde of onaangename materialen in het complex worden aangelegd. Het is verboden om bouwmaterialen, afval, puin, enz. op te slaan.

Het is niet toegestaan om de openbare afvalbakken op de trottoirs rond het complex te gebruiken voor huishoudelijk afval. cfr Art 16 Interne reglement. cfr Art 5 Interne reglement

Artikel 24: Terrassen versus esthetiek en harmonie

Het is verboden wasgoed op te hangen aan de balustrades van de balkons, zonneweringen en aan de ramen of gevels. Op de terrassen is het drogen van het wasgoed **enkel** toegestaan op een staand droogrek dat buigzaam is en waarvan de hoogte niet boven de balustrade uitsteekt en naar achteren is geplaatst (om een "onaangenaam" uitzicht te voorkomen).

Matten en vloerkleden mogen niet van de terrassen en balkons worden uitgeschud of geslagen. Dit geldt voor de tafelkleden en de lakens. cfr Art 5 Interne reglement

Ook is het Brabantia droogrek toegelaten aan de buitenzijde van het domein. Art 5

Artikel 25: Garages

Elke eigenaar is verantwoordelijk voor zijn eigen parkeerplaats(en) en kan geen gebruik maken van de parkeerplaats(en) van anderen, ook al is het maar tijdelijk zonder toestemming van de rechtmatige eigenaar