

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR HUUR BERGINGEN STAEDION

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2.

Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

1.3.

Verhuurder kan het initiatief nemen om de Algemene Voorwaarden te wijzigen voor zover die wijzigingen redelijk zijn en deze tot stand zijn gekomen na overleg met de huurdersorganisatie. Indien de huurder de wijziging niet wenst te accepteren, kan hij de huurovereenkomst opzeggen volgens de daarvoor geldende regels.

1.4.

In geval van wijziging van de Algemene Voorwaarden als hierboven bedoeld, zal verhuurder de wijziging vooraf bekendmaken door publicatie in het bewonersblad, op de Staedion website en eventueel in een plaatselijke krant.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 2

2.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur, tenzij dit geen werkdag is, in goede staat ter beschikking stellen.

2.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

2.3.

In de beschrijving van het gehuurde, wordt naast de staat van het gehuurde, tevens opgenomen welke gebreken zijn geconstateerd en wanneer deze door de verhuurder zullen worden verholpen.

2.4.

Bij het aangaan van de huurovereenkomst stelt verhuurder de benodigde sleutels ter beschikking aan huurder, met behulp waarvan huurder zich toegang kan verschaffen tot het gehuurde. Deze zaken blijven eigendom van verhuurder, zijn niet overdraagbaar en dienen bij het beëindigen van het gebruik of het beëindigen van de huurovereenkomst aan verhuurder te worden geretourneerd.

Huurprijs + Servicekosten

Artikel 3

3.1.

De overeengekomen huurprijs kan jaarlijks door verhuurder worden geïndexeerd.

3.2.

Huurder betaalt naast de huurprijs maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een naar soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

3.3.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 4

4.1.

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

4.2.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor een feitelijke stoornis in het huurgenot die veroorzaakt wordt door derden, tenzij deze aansprakelijkheid voortvloeit uit hoofde van het verhuurderschap van verhuurder aan die derden.

4.3.

Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor schade of nadeel die de huurder lijdt als gevolg van een gebrek aan het gehuurde of als gevolg van stagnatie in de tot het gehuurde behorende apparatuur, installaties, etc., behalve voor zover verhuurder ernstige nalatigheid kan worden verweten.

4.4.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de nutsbedrijven, bij die leveringen waarbij verhuurder als tussenpersoon fungeert, behoudens in geval verhuurder in zijn taak als tussenpersoon tekort is geschoten.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 5

5.1.

Huurder verplicht zich tot machtiging van verhuurder om de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand per automatische incasso te doen afschrijven van de bank-/ girorekening waarop huurder gewoonlijk zijn inkomen ontvangt. Huurder is verplicht zorg te dragen voor voldoende saldo.

Bij niet tijdige betaling is huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

5.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

5.3.1.

Huurder is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met een of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts is huurder bij aanvang van de huurovereenkomst verplicht zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transportovereenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder is eveneens verplicht om bij het einde van de huurovereenkomst de overeenkomst ter zake van de energielevering weer te beëindigen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleverancier terzake.

5.3.2.

In het geval dat verhuurder ten behoeve van huurder op eigen naam een overeenkomst heeft gesloten met de nutsbedrijven, aanvaardt verhuurder jegens huurder geen enkele aansprakelijkheid voor het in gebreke blijven van die nutsbedrijven.

5.4.

Huurder is aansprakelijk voor het herstel van gebreken zoals genoemd in het Besluit Kleine Herstellingen. Tevens dient huurder zorg te dragen voor het schoonhouden van de berging, onderhoud en reparaties aan het hang- en sluitwerk, onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezend weer.

5.5.

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

5.6.

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, evenals gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder terzake zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

5.7.

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze algemene huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te oefenen werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder op eerste verzoek in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Gebruik van het gehuurde

Artikel 6

6.1.

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.2.

Huurder mag het gehuurde uitsluitend gebruiken volgens de in de huurovereenkomst omschreven bestemming, namelijk als berging.

6.3.

Huurder dient er voor te zorgen dat er geen hinder of overlast wordt veroorzaakt jegens omwonenden of gebruikers van de in de omgeving gelegen bergingen c.q. de medegebruikers van het gehuurde.

Verbodsbepalingen

Artikel 7

7.1.

Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder in het gehuurde een bedrijf of nering uit te oefenen of daarin voor een bedrijf of nering benodigde goederen op te slaan.

7.2.

Het is huurder verboden ontplofbare-, ontbrandbare- of anderszins gevaarlijke- en/of schadelijke stoffen in het gehuurde te houden.

7.3.

Het is huurder verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij hij hiertoe voorafgaand schriftelijke toestemming van verhuurder heeft verkregen. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Tevens dient een afschrift van een geldig identiteitsbewijs van onderhuurder aan verhuurder verstrekt te worden.

7.4.1.

Het is huurder verboden om een hennepkwekerij, dan wel een andersoortig productiesysteem betreffende bij de wet verboden middelen, te (doen) houden in het gehuurde. Een enkele overtreding van dit verbod geeft verhuurder direct het recht om de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

7.4.2.

Verhuurder is te allen tijde bevoegd om het gehuurde met behulp van politie of justitie te betreden indien er een ernstig vermoeden bestaat over de aanwezigheid van een hennepkwekerij.

7.4.3.

Eventuele kosten van herstel van schade ten gevolge van brand, wateroverlast, sabotage van meetinrichtingen etc., evenals eventuele verhuis- of ontruimingskosten komen voor rekening van huurder.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende bergingen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2.

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen echter uitgezonderd.

De beëindiging van de huur

Artikel 9

9.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt zowel door huurder als verhuurder schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

De huuropzegging van huurder wordt door verhuurder schriftelijk bevestigd.

9.2.

Opzegging kan, met inachtneming van één maand opzegtermijn, zowel door huurder als verhuurder geschieden tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna.

9.3.

Bij opzegging van de huurovereenkomst is de huurder verplicht gedurende minimaal één maand voor het einde van de huurovereenkomst aan kandidaat huurders of eventuele kopers de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 10

10.1.

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in goede staat of, bij voorafgaande beschrijving van het gehuurde, de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt.

10.2.

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, evenals de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

10.3.

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel en/of volledige ontruiming niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

10.4.

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor zaken die de huurder ten behoeve van de opvolgende huurder heeft achtergelaten.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 11

11.1.

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

11.2.

Het gehuurde wordt – uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich in de bij het gehuurde behorende grond bevinden.

11.3.

Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 12

12.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke als gevolg van de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

12.2.

Als gevolg van dit artikel is de ene partij aan de andere partij buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. De kosten bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van €25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentage.

Overige bepalingen

Artikel 13

13.1.

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen wat op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij wat partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

13.2.

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik in acht te nemen.

Artikel 14

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van €25,- (niveau 2006, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Aldus vastgesteld

Den Haag, 1 januari 2007