

# **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR HUUR PARKEERGELEGENHEDEN 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.

## **Definities**

### *Artikel 2*

#### 2.1.

Onder het gehuurde wordt verstaan een vaste plaats in of op de betreffende parkeergelegenheid en de daarbij behorende apparatuur en de leidingen, kabels en buizen die zich in, aan, op of onder het gehuurde bevinden.

#### 2.2.

Onder parkeergelegenheid wordt verstaan de (afgesloten) parkeergarage, het (afgesloten) parkeerterrein, de garagebox, de overdekte of open carport of de beugelplaats, zoals omschreven in de huurovereenkomst, inclusief voor zover van toepassing de bijbehorende terreinen en ruimten.

## **De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

### *Artikel 3*

#### 3.1.

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

3.2.

Aan huurder wordt een vaste plaats in de betreffende parkeergelegenheid ter beschikking gesteld. 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.

3.3.

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.

3.4.

Bij het aangaan van de huurovereenkomst stelt verhuurder de benodigde sleutels, keyprocessor, keycard en/of keybox e.d. 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 4*

4.1.

De overeengekomen huurprijs kan jaarlijks door verhuurder worden geïndexeerd.

4.2.

Huurder betaalt naast de huurprijs (en indien van toepassing: de daarover verschuldigde BTW) 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.

4.3.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse 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 5*

#### 5.1.

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.

#### 5.2.

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.

#### 5.3.

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

#### 5.4.

Verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade of nadeel, veroorzaakt aan huurder en/of diens voertuig, zulks ongeacht de aard, de oorzaak, de omvang en de duur van deze schade of dit nadeel. Onder huurder worden hier mede verstaan andere inzittenden van zijn voertuig.

#### 5.5.

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. Onder huurder worden hier mede verstaan andere inzittenden van zijn voertuig.

#### 5.6.

Bewaking van het motorvoertuig, de parkeergelegenheid, c.q. de bijbehorende terreinen en ruimten behoort niet tot de verplichting van de verhuurder, tenzij schriftelijk anders overeengekomen is.

## **De algemene verplichtingen van huurder**

### *Artikel 6*

#### 6.1.

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.

#### 6.2.

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

#### 6.3.

Bij het afsluiten van de huurovereenkomst is huurder een waarborgsom verschuldigd voor het gebruik van de benodigde sleutels, keyprocessor, keycard en/of keybox e.d. die hem door verhuurder ter hand worden gesteld om gebruik te kunnen maken van het gehuurde. De waarborgsom is bedoeld om de sleutels en/of keyprocessor en/of keycard en/of keybox te vervangen bij verlies, diefstal of vernieling. Over deze waarborgsom zal geen rente worden vergoed.

#### 6.4.

De benodigde sleutels, keyprocessor, keycard en/of keybox blijven te allen tijde eigendom van verhuurder. Bij verlies of beschadiging is huurder verplicht hiervan melding te maken bij verhuurder. Voor het ter beschikking stellen door verhuurder van nieuwe benodigde sleutels, keyprocessor, keycard en/of keybox, wordt aan huurder een bedrag in rekening gebracht ter grootte van de werkelijke kosten, doch minimaal de waarborgsom.

#### 6.5.1.

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.

#### 6.5.2.

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.

#### 6.6.

Huurder is aansprakelijk voor het herstel van gebreken zoals genoemd in het Besluit Kleine Herstellingen. Hieronder vallen tevens de benodigde reparaties en vernieuwingen van het sluitwerk van de individuele parkeerbeugels, tenzij huurder geen enkel verwijt treft terzake van het gebrek/de schade.

6.7.

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

6.8.

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.

6.9.

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 7*

7.1.

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

7.2.

Huurder mag het gehuurde uitsluitend gebruiken volgens de in de huurovereenkomst omschreven bestemming. In of op het gehuurde mogen uitsluitend motorvoertuigen worden geparkeerd, tenzij hierover tussen verhuurder en huurder aanvullende schriftelijk afspraken zijn gemaakt. De hoogte van de voertuigen mag niet meer bedragen dan de hoogte die staat aangegeven bij de ingang van de parkeergelegenheid.

7.3.

Huurder dient het voertuig te plaatsen op de in de huurovereenkomst aangegeven parkeerplaats

7.4.

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat het voertuig dat door huurder in de parkeergelegenheid wordt geparkeerd aan dezelfde voorwaarden voldoet als de op de openbare weg geparkeerde voertuigen (het voertuig moet in ieder geval verzekerd zijn, gekeurd, verplaatsbaar en rijklaar).

7.5.

Huurder zal bij aanvang van de huurovereenkomst schriftelijke opgave aan verhuurder doen van het kenteken van het voertuig dat in/op het gehuurde geparkeerd zal worden. Indien huurder het gehuurde wil gaan gebruiken voor een ander motorvoertuig, dan dient huurder hiervoor schriftelijk toestemming aan te vragen bij verhuurder, onder vermelding van het kenteken van het voertuig waarvoor hij de parkeerplaats wil gaan gebruiken. Pas na schriftelijke toestemming van verhuurder mag het gehuurde voor het andere motorvoertuig gebruikt worden. Wanneer de huurder niet meer in het bezit is van een eigen voertuig, zal huurder de huurovereenkomst schriftelijk opzeggen met in achtneming van één maand opzegtermijn.

7.6.

Huurder dient zich tijdens de aanwezigheid in of op het gehuurde te houden aan de bepalingen van de Wegenverkeerswet, de nadere regels gesteld krachtens de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens en de daarbij behorende bijlagen en de nadere regels gesteld krachtens dit Reglement. Bij niet nakoming van het hierboven vermelde is huurder aansprakelijk voor de daaruit volgende schade.

7.7.

Huurder dient zich zodanig te gedragen dat het verkeer in, op en/of bij het gehuurde niet wordt gehinderd en de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht.

7.8.

Huurder dient aanwijzingen, gegeven door toezichthoudend personeel van of wegens verhuurder, op te volgen.

7.9.

Huurder dient er voor te zorgen dat er geen hinder of overlast wordt veroorzaakt door hemzelf of zijn inzittenden voor de bewoners van de in de omgeving gelegen objecten c.q. de medegebruikers van het gehuurde.

## **Verbodsbepalingen**

### *Artikel 8*

8.1.

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. Het is huurder tevens niet toegestaan op of in het gehuurde motorvoertuigen te verhandelen of te koop aan te bieden.

8.2.

Het is huurder verboden afval of andere zaken, anders dan het motorvoertuig, op of in het gehuurde te stallen of op te slaan. Het is huurder tevens verboden ontplofbare-, ontbrandbare- of anderszins

gevaarlijke- en/of schadelijke stoffen in de parkeergelegenheid te houden, uitgezonderd de motorbrandstof in het daarvoor bestemde reservoir in het voertuig.

8.3.

Het is huurder verboden op of in het gehuurde werkzaamheden aan zijn voertuig uit te voeren.

8.4.

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.

8.5.1.

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.

8.5.2.

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.

8.5.3.

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 9*

9.1.

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

9.2.

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

## **De beëindiging van de huur**

### *Artikel 10*

#### 10.1.

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.

#### 10.2.

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.

#### 10.3.

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 11*

#### 11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels, evenals de keyprocessor, keycard, en/of keybox, geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in goede staat of, bij voorafgaande beschrijving van het gehuurde, in 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.

#### 11.2.

Huurder zal de ter hand gestelde sleutels, keyprocessor, keycard en/of keybox uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst inleveren. Indien deze dag valt op een zaterdag, zondag of feestdag dan zullen deze op de eerste volgende werkdag voor 12.00 uur 's-middags worden ingeleverd.

#### 11.3.

Indien huurder de sleutels, keyprocessor, keycard en/of keybox niet inlevert, dient huurder voor elke dag dat nog niet alles is ingeleverd, een schadevergoeding te betalen, gelijk aan de huur voor één dag.

#### 11.4.

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.

#### 11.5.

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.

#### 11.6.

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 12*

#### 12.1.

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.

#### 12.2

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.

#### 12.3

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 13*

#### 13.1.

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.

#### 13.2.

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 14*

#### 14.1

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.

#### 14.2

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 15*

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