

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.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.

2.3.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4.

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

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.

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 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 huurprijs wordt jaarlijks verhoogd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal bureau voor de Statistiek (CBS).

De formule om de gewijzigde huurprijs te berekenen is: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de maand februari van het jaar waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van februari van het daar aan voorafgaande jaar.

4.2.

Wanneer het consumentenindexcijfer niet meer door het CBS wordt vastgesteld en gepubliceerd c.q. wordt gewijzigd, zal een vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij een geschil hieromtrent zal de door meest gereede partij aan de directeur van het CBS worden verzocht een voor partijen

bindende uitspraak te doen. Mogelijke kosten van deze procedure komen ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

4.3.

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 niet verrekenbaar element. Met betrekking tot deze niet verrekenbare elementen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt daarom geen verrekening plaats.

4.4.

Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.

4.5.

Herziening door de verhuurder van de te betalen bijdragen inzake leveringen en diensten is mogelijk, indien het kostenpeil daartoe aanleiding geeft.

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, waaronder nutsbedrijven, tenzij deze aansprakelijkheid voortvloeit uit hoofde van het verhuurderschap van verhuurder aan die derden.

5.3.

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.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze, namelijk per automatische incasso.

6.2

Wanneer verhuurder genooddaakt is een verhuurfactuur met de daarbij behorende acceptgiro te versturen naar huurder is het verhuurder toegestaan hiervoor administratiekosten in rekening te brengen. Dit geldt ook wanneer er structureel gebruik gemaakt wordt door huurder van pintransacties. Contante betaling wordt door verhuurder niet geaccepteerd.

6.3.

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

6.3.1.

Onder goed huurderschap verstaat verhuurder dat huurder een overeenkomst tot levering van water en energie ter zake van het gehuurde aangaat met een of meer water- en energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst nakomt. Huurder is verplicht om bij het einde van de huurovereenkomst de overeenkomst ter zake van de water- en energielevering weer te beëindigen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van waterleverancier en/of netbeheerder terzake.

6.3.2.

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.

6.4.

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.

6.5.

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

6.6.

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.

6.7.

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 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, namelijk als berging.

7.3.

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 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.

8.2.

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

8.3.

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.

8.4.

Indien huurder zonder toestemming van verhuurder een berging in gebruik geeft aan derden is huurder aan verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt terstond een boete verschuldigd van € 150,00.

8.4.1.

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.

8.4.2.

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.

8.4.3.

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.

8.5.

Voorts is het huurder verboden:

- het dak van het gehuurde te betreden of te gebruiken;
- in het gehuurde open vuur te gebruiken;
- in, op of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken in de ruimste zin des woords op te slaan, waaronder stankverspreidende-, brandgevaarlijke- of ontplofbare zaken, tenzij het gaat om gangbaar dagelijks huishoudelijk gebruik;
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
- op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
- aan omwonenden en gebruikers van andere bergingen overlast of hinder te veroorzaken;
- indien in/bij het gehuurde een aansluiting voor elektriciteit aanwezig is, elektriciteit te gebruiken voor andere dan verlichtingsdoeleinden;
- het gehuurde, het terrein en de toegangswegen voor verkoopdoeleinden-, fabricage-, montage-, of reparatiewerkzaamheden te gebruiken;

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 9

9.1.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende bergingen, 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 kandidaathuurders 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 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.

11.2.

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 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. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3.

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.

11.4.

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 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.

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.

Wanneer verhuurder als gevolg van overmacht het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met de gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder

slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken, dit onverminderd het wettelijk recht van huurder op schadevergoeding.

16.4.

Ingeval huurder handelt in strijd met enige bepaling uit de huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Voorwaarden, is huurder, voor zover in de huurovereenkomst of deze Algemene Huurvoorwaarden niet een specifieke boetebepaling is opgenomen, per kalenderdag dat de overtreding voortduurt aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,00 verschuldigd, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming danwel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen. Verder dient huurder alle door of vanwege de overtreding verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

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

Aldus vastgesteld

Den Haag, 1 februari 2013