

Algemene Huurvoorwaarden voor garage/berging/parkeerplaats

Woonbedrijf ieder1, juni 2006

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze Algemene Huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

Bewonerscommissie

Een representatieve vertegenwoordiging van huurders van Woonbedrijf ieder1 die de belangen van huurders op complexniveau behartigt.

Gehuurde

De door huurder van verhuurder gehuurde garage/berging/parkeerplaats.

Gemeenschappelijke ruimten

Ruimten zoals trappenhuizen en liften; huurder deelt het gebruik van deze ruimten met andere huurders.

Huurder

De persoon of personen met wie verhuurder een huurovereenkomst met betrekking tot garage/berging/parkeerplaats heeft gesloten. Waar in deze Algemene Huurvoorwaarden "huurder" staat is tevens "huurster" bedoeld.

Huurdersorganisatie

Een representatieve vertegenwoordiging van huurders van Woonbedrijf ieder1 die de belangen van huurders op complexoverschrijdend niveau behartigt en die voldoet aan de eisen, zoals beschreven in de tussen verhuurder en de huurdersorganisatie geldende participatieovereenkomst en de daarbij behorende reglementen.

Huurprijs

De prijs die huurder verschuldigd is voor het enkele gebruik van het gehuurde.

Verhuurder

Woonbedrijf ieder1, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Deventer aan de Overstichtlaan 2, alsmede de door of namens verhuurder aangewezen personen.

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 2

2.1

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.

Meerdere huurders

Artikel 3

3.1

De huurders die genoemd worden in de huurovereenkomst hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

3.2

De huurprijs is verschuldigd door de huurders gezamenlijk. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs verschuldigd.

3.3

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 huurovereenkomst en de wet voortvloeien.

3.4

Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden aan of door alle huurders. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats, dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 4

4.1

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

Betaling

Artikel 5

5.1

Huurder voldoet de verschuldigde huurprijs bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van iedere maand door betaling op één van de door verhuurder aangegeven wijzen. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

5.2

Het is huurder niet toegestaan op de betaling van de huurprijs enige verrekening toe te passen, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd dan wel de bevoegdheid tot verrekening uit de wet voortvloeit.

Huurprijswijziging

Artikel 6

6.1

Deze huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2003=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. De huurprijs zal niet worden gewijzigd indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier

kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan wordt bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

6.2

Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

6.3

De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan. De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd door verhuurder met inachtneming van de geldende wettelijke bepalingen en/of voorschriften en de bepalingen in de huurovereenkomst.

Regels voor gebruik

Artikel 7

7.1

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

7.2

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen.

7.3

Huurder zal ervoor zorg dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hiertoe zal huurder in ieder geval:

- het gehuurde niet gebruiken als opslag van gevaarlijke stoffen, machines, autowrakken, handelswaren of goederen die milieubelastend zijn en (kans op) verontreiniging met zich meebrengen;
- geen brandgevaarlijke en/of ontplofbare stoffen in het gehuurde hebben, behoudens de brandstoffen in de tank van het motorrijtuig;
- het gehuurde niet gebruiken als werkplaats, anders dan voor eigen gebruik;

- het gehuurde niet gebruiken als woonruimte;
- geen hennep kweken in het gehuurde of verhandelen, dan wel andere activiteiten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld;
- (geluids)overlast vermijden.

7.4

Indien door verhuurder na overleg met de huurders van (een deel van) het complex waar het gehuurde deel vanuit maakt, huisregels zijn vastgesteld en deze huisregels ter beschikking zijn gesteld aan huurder, zal huurder zich hier aan houden.

7.5

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

7.6

Huurder is, voorzover van toepassing, verplicht overeenkomsten tot levering van nutsvoorzieningen (onder andere gas, water en elektra) terzake van het gehuurde aan te gaan met leveranciers en de verplichtingen uit deze overeenkomsten stipt na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van de leveranciers terzake.

Onderhuur

Artikel 8

Het is huurder niét toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 9

9.1

Verhuurder is verplicht op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze algemene huurvoorwaarden of het gebruik, voor rekening van huurder komen. Artikel 14 is van toepassing.

9.2

Behoudens de in de overeenkomst genoemde feiten of omstandigheden zijn verhuurder geen gebreken aan het gehuurde bekend. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die de verhuurder bij aangaan van de huur niet kende en niet behoorde te kennen.

Kleine herstellingen

Artikel 10

10.1

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen in ieder geval zoals omschreven in het Besluit Kleine Herstellingen, zoals dit van overheidswege is vastgesteld en bijgevoegd bij het huurcontract.

10.2

Huurder zal de te verrichten werkzaamheden vakkundig (laten) uitvoeren. Huurder zal daarbij de door overheid, verhuurder of andere daartoe bevoegde instanties gegeven voorschriften in acht nemen. Huurder kan met verhuurder overeenkomen dat deze werkzaamheden tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht.

10.3

Indien huurder nalaat de kleine herstellingen te verrichten waartoe hij verplicht is dan wel deze op onoordeelkundige of slechte wijze heeft uitgevoerd, dan is verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te doen verrichten nadat verhuurder terzake een schriftelijke ingebrekestelling heeft gestuurd aan huurder waarin aan huurder een redelijke termijn voor de nakoming is verleend. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 11

11.1

Verhuurder zal huurder – met uitzondering van spoedeisende werkzaamheden – tijdig informeren over plannen met betrekking tot dringende werkzaamheden aan het gehuurde.

11.2

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of in of aan een aangrenzend erf of gebouw, als

ook aan de gemeenschappelijke voorzieningen toestaan.

Renovatie door verhuurder

Artikel 12

12.1

Onder renovatie als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen tot gevolg hebben. Veranderingen aan het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van vervangingen en onderhoudswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.

12.2

Indien verhuurder het gehuurde wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen.

12.3

Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan het voorstel voor de renovatie van het gehuurde niet kunnen onthouden, indien:

- de werkzaamheden nodig zijn door van overheidswege opgelegde voorschriften;
- het belang van verhuurder bij realiseren van de renovatie zodanig is dat van hem – de belangen van beide partijen tegen elkaar afgewogen – niet gevergd kan worden daarvan af te zien, en
- verhuurder tijdig de huurder heeft geïnformeerd over de voorgenomen renovatie en daarover heeft overlegd met huurder.

Onder belang van verhuurder als bedoeld in dit lid, wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid voor de voorgenomen renovatie

12.4

Indien het gehuurde deel uit maakt van een complex dan wordt het voorstel als bedoeld in lid 2 vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

12.5

Huurder verklaart zich akkoord met een eventuele

huurverhoging als gevolg van renovatie, voorzover die huurverhoging redelijk is. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de renovatie is uitgevoerd.

Veranderingen en toevoegingen door

huurder zelf

Artikel 13

13.1

Het is huurder toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, mits de verandering en/of toevoeging:

- veilig is;
- geen gevaar, overlast of hinder bezorgt aan omwonenden, derden of verhuurder;
- bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt en verwijderd alsmede dat de verandering/toevoeging de verhuurbaarheid voor verhuurder niet belemmert;
- in een deugdelijke bouw- en onderhoudstechnische staat is aangebracht met behulp van kwalitatief goed materiaal;
- voldoet aan de geldende technische, wettelijke eisen en/of voorschriften van nutsbedrijven en de overheid;
- voldoet aan de (bouw)technische voorschriften.

Alle door huurder aangebrachte veranderingen aan de binnenzijde van het gehuurde, zullen door huurder bij het einde van de huur verwijderd dienen te worden.

13.2

Voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, dient huurder vooraf aan verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken. Hieronder wordt in dit artikel in ieder geval verstaan:

- het plaatsen van dierverblijven;
- het aanbouwen, bijbouwen of verbouwen in of om het gehuurde;
- het wegbreken van bouwdelen van het gehuurde.

13.3

Verhuurder verbindt aan zijn toestemming voor veranderingen en/of toevoegingen aan de buitenzijde voorwaarden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;

- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- verhuurbaarheid;
- aanwezigheid van reservematerialen.

Verhuurder heeft de voorwaarden per soort verandering aan de buitenzijde vastgelegd in 'Kluswijzers'. Huurder kan deze voorafgaand aan het schriftelijk verzoek om toestemming bij verhuurder opvragen.

13.4

Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk aan huurder mededelen. Bij het niet verlenen van toestemming meldt verhuurder de redenen van deze beslissing. In geval van toestemming geeft verhuurder aan of huurder de verandering en/of toevoeging aan de buitenzijde aan het einde van de huur ongedaan moet maken.

13.5

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

13.6

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan alle veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

13.7

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de door huurder zelf aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde.

13.8

Verhuurder is huurder geen vergoeding verschuldigd voor een door de huurder aangebrachte verandering of toevoeging.

Schade en aansprakelijkheid

Artikel 14

14.1

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

14.2

De huurder is voor de gedragingen van derden die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden op dezelfde wijze aansprakelijk als voor zijn eigen gedragingen.

14.3

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 direct aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

14.4

Verhuurder is aansprakelijk voor schade als gevolg van een gebrek, indien dit gebrek is ontstaan na het ingaan van de huurovereenkomst en aan verhuurder is toe te rekenen. Dit geldt ook indien het gebrek bestond bij het aangaan van de huurovereenkomst en verhuurder het gebrek kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

Controle en inspectie

Artikel 15

15.1

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 voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten.

15.2

Indien huurder verhuurder desondanks geen toegang tot het gehuurde verschaft, kan verhuurder de kosten als gevolg hiervan aan huurder in rekening brengen.

Beëindiging van de huur

Artikel 16

16.1

De huurovereenkomst eindigt door opzegging door huurder of verhuurder. Beide partijen kunnen de huurovereenkomst opzeggen tegen elke werkdag, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één maand. De opzegging

geschiedt schriftelijk. De huuropzegging van huurder wordt door verhuurder schriftelijk bevestigd.

16.2

Huurder en verhuurder kunnen altijd de overeenkomst met wederzijds goedvinden schriftelijk beëindigen op een door hen daartoe bepaalde datum.

16.3

Huurder zal zijn medewerking verlenen aan bezichtiging van het gehuurde door één of meerdere kandidaat huurders of -kopers.

16.4

Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder schriftelijk aan verhuurder zijn nieuwe adres doorgeven.

Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 17

17.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform het opnamerapport bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Hierbij komt normale slijtage voor rekening en risico van verhuurder. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

17.2

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder het gehuurde inspecteren. Huurder zal zijn medewerking verlenen aan de inspectie. Tijdens de inspectie wordt een inspectierapport gemaakt, waarin wordt vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van dit inspectierapport.

Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.

17.3

Voor door huurder tijdens de huurperiode aangebrachte veranderingen en toevoegingen gelden bij het einde van de huur de volgende regels:

- huurder is verplicht om veranderingen aan de buitenzijde

bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft aangegeven;

- onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig het opnamerapport zoals genoemd in artikel 4.2 bij de aanvang van de huur bevond.

17.4

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel verwijderen van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden – op kosten van huurder – zelf uit te voeren of te doen uitvoeren. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor rekening van huurder. Hetzelfde geldt voor de schade die ontstaan is door de latere verhuurbaarheid van het gehuurde.

17.5

Huurder zal de sleutels na ontruiming van het gehuurde aan verhuurder afgeven op een door verhuurder aangegeven wijze. Indien op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt niet de sleutels aan verhuurder zijn afgegeven, heeft verhuurder het recht om zonder enige ingebrekestelling voor rekening van huurder een nieuw slot te plaatsen.

17.6

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 huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Verzuim

Artikel 18

18.1

Indien één van de partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting – die als gevolg van de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust – waardoor de andere partij gerechtelijke en/of buitenrechtelijke maatregelen moeten nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de partij die in verzuim is.

18.2

Wanneer de ene partij als gevolg van dit artikel aan de andere partij buitengerechtelijke incassokosten is verschuldigd, moet hij die betalen op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft. Deze kosten bedragen tenminste 15% van de (uit handen gegeven) vordering met een minimum van € 25,- vermeerderd met het geldende BTW-percentages.

18.3

Ingeval van overtreding van of verzuim inzake van enige bepaling van de huurovereenkomst en deze Algemene Huurvoorwaarden is huurder verplicht aan verhuurder daardoor de voor verhuurder ontstane schade te vergoeden.

18.4

Huurder is bovendien aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag verschuldigd, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog in overeenstemming met 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.

Overige bepalingen

Artikel 19

19.1

Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

19.2

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 dan 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.