



wormerwonen 

**ALGEMENE HUURVOORWAARDEN
VOOR GARAGES**

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR GARAGES

Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

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.

Artikel 2 Meer dan één huurder

2.1.

De in de aanhef van de huurovereenkomst 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 is slechts enkelvoudig verschuldigd. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of meerdere huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de kosten voor zaken en diensten 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 voortvloeien.

2.4.

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

Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen.

3.2.

Bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst wordt een opnamestaat opgemaakt van het gehuurde; zowel verhuurder als huurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar.

3.3.

Huurder verklaart door ondertekening van de beschrijving als bedoeld in lid 2 het gehuurde overeenkomstig de beschrijving te hebben ontvangen en dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, behoudens eventuele op de opnamestaat vermelde gebreken.

3.4.

Indien verhuurder het gehuurde niet op de ingangsdatum van de huur ter beschikking kan stellen van de huurder is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk. De ingangsdatum van de huurovereenkomst zal dan eerst aanvangen op de datum waarop het gehuurde aan de huurder ter beschikking wordt gesteld.

Artikel 4 Huurprijs

4.1

De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met een door verhuurder te bepalen percentage van maximaal 10%.

4.2

De huurprijs kan, naast voornoemde huurverhoging, indien ten minste vijf jaren verstreken zijn na aanvang van de huurovereenkomst of de laatste huurprijsaanpassing op grond van dit artikel, worden aangepast aan de marktconforme huurprijs, zolang dit een verhoging van de huurprijs tot gevolg heeft. De huurprijs zal niet verlaagd worden indien de geldende huurprijs geacht moet worden hoger te zijn dan de marktconforme huurprijs.

4.3

De huurprijs wordt verhoogd met het geldende percentage omzetbelasting. Dit leidt enkel tot uitzondering indien en voor zover er in een gegeven geval sprake is van vrijgestelde huur, wat naar de huidige regelgeving het geval is wanneer de huurder van de garage eveneens huurder is van een woning van verhuurder gelegen in hetzelfde gebouwencomplex. Wanneer een van omzetbelasting vrijgestelde huur door verhuizing naar een andere woning, aanpassing van de regels voor vrijstelling, of anderszins niet langer vrijgesteld is, zal vanaf dat moment alsnog het alsdan geldende percentage omzetbelasting in rekening gebracht worden boven de overeengekomen huurprijs. Indien de huurprijs op deze grond vermeerderd wordt met omzetbelasting heeft dit nadrukkelijk niet te gelden als een huurprijsverhoging als bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 en laat dit de bevoegdheid van verhuurder om een huurprijsverhoging op grond van artikel 4.1 en 4.2 door te voeren onverlet. Op gelijke wijze is een verhoging van de omzetbelasting van overheidswege evenmin aan te merken als een huurprijsverhoging.

4.4

De jaarlijkse huurprijsverhoging bedoeld in artikel 4.1 vindt plaats per 1 juli van ieder jaar. Het staat verhuurder vrij om deze datum te wijzigen, mits hiervan voorafgaand en schriftelijk mededeling aan huurder wordt gedaan. Een wijziging van de datum waarop de huurverhoging plaats vindt kan tot gevolg hebben dat er tussen de voorgaande huurverhogingsdatum en de nieuwe huurverhogingsdatum minder dan 12 maanden gelegen zijn, maar dit kan niet tot gevolg hebben dat er in één kalenderjaar meer dan één huurverhoging plaats vindt.

Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder

5.1.

Verhuurder zal gedurende de huurtijd aan huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is evenwel niet verplicht huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt. Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor de schade, die huurder als gevolg van deze stoornissen lijdt.

5.2.

Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, voor zover deze werkzaamheden op grond van de wet, de huurovereenkomst en/of deze algemene voorwaarden niet door de huurder uitgevoerd dienen te worden.

5.3.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die een huurder lijdt als gevolg van een gebrek, tenzij verhuurder ter zake ernstige schuld of ernstige nalatigheid te verwijten valt.

Artikel 6 De algemene verplichtingen van huurder

6.1.

Huurder voldoet de te betalen huurprijs en de bijkomende vergoedingen in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag via een incassomachtiging tenzij een andere betalingswijze is afgesproken.

Indien een andere betalingswijze wordt afgesproken, of de incassomachtiging wordt ingetrokken of om enigerlei reden betaling op grond van de incassomachtiging niet plaatsvindt, wordt het totaal verschuldigde door huurder uiterlijk op de eerste van de maand voldaan, door storting/overschrijving op het rekeningnummer van verhuurder. Het staat verhuurder vrij om de afgesproken wijze van betaling te wijzigen. Verhuurder doet dit door schriftelijk mededeling daarover te doen aan huurder.

Huurder is bij het uitblijven van betaling vanaf de eerste dag van de maand voor die maand in verzuim en is hierover wettelijke rente verschuldigd.

6.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval verhuurder in verzuim is bij het herstel van gebreken zoals bedoeld in artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

6.3.

Huurder zal het gehuurde zelf overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4.

Het is huurder niet toegestaan om:

- a. het gehuurde als woonruimte te gebruiken;
- b. het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven;

- c. in het gehuurde dieren te houden;
 - d. het dak van het gehuurde te betreden of te gebruiken;
 - e. aan omwonenden en gebruikers van andere garages overlast of hinder te veroorzaken.
 - f. brandbare en/of vluchtige materialen in de ruimste zin des woords in het gehuurde op te slaan;
 - g. in het gehuurde te roken of open vuur te gebruiken;
 - h. op of aan het gehuurde reclame in welke vorm dan ook voor zichzelf of voor derden aan te (laten) brengen;
 - i. indien in het gehuurde elektriciteit aanwezig is, deze elektriciteit te gebruiken voor andere doeleinden dan voor verlichting;
 - j. in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen in geen enkele hoeveelheid, of andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld;
 - k. het gehuurde te gebruiken voor opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, werkplaats of verkoopruimte te gebruiken dan wel in of nabij deze ruimten bedrijfsmatige handelingen te verrichten;
 - l. bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde te ontplooiën;
- een en ander behoudens voorafgaande toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend.

6.5.

Huurder zal de voorschriften, respectievelijk de instructies, van verhuurder in acht nemen ten aanzien van:

- a. het gebruik van het gehuurde;
- b. het gebruik van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen;
- c. het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde.

6.6

Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan wijzigingen/toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen. Indien verhuurder haar toestemming verleent, dan zal de wijziging/toevoeging te allen tijde voor eigen rekening en risico van huurder zijn, en dient hij zelf voor het juiste onderhoud daarvan te zorgen.

6.7

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 en dergelijke calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

6.8

Met het oog op controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden zal huurder verhuurder, voor zover daartoe dringende gronden bestaan, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie.

6.9

Huurder is verplicht een afdoende inboedelverzekering af te sluiten gedurende de looptijd van zijn huurovereenkomst. Indien er schade ontstaat die verhaald kan worden op de inboedelverzekering, is huurder gehouden zich tot zijn inboedelverzekeraar te wenden.

Artikel 7 De herstellingen door huurder

7.1.

Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Hieronder worden onder meer verstaan:

- het schoonhouden van de garage, waaronder indien van toepassing de waterafvoer, en het vervangen van lampen;
- het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk en dergelijke;
- alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van de huurder zijn;

7.2

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen. Indien huurder de werkzaamheden niet vakkundig uitvoert of laat uitvoeren, is verhuurder gerechtigd de werkzaamheden op kosten van de huurder deugdelijk te laten uitvoeren.

Artikel 8 Het onderhoud, uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder

8.1.

Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden, daaronder begrepen inspecties om de noodzaak daartoe vast te stellen, zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen, na deugdelijke legitimatie.

8.2.

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan direct aangrenzende garages, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van verminderd huurgenot vanwege het uitvoeren van de dringende werkzaamheden.

8.3.

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

8.4.

Huurder is verplicht op verzoek van verhuurder het gehuurde (gedeeltelijk) te ontruimen/leeg te halen en Zelf Aangebrachte Voorzieningen te verwijderen voor zover dit voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden noodzakelijk is. Hiervoor ontvangt huurder geen vergoeding.

8.5

Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, ongeacht de beperkingen in het gebruik die deze werkzaamheden tot gevolg hebben, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.

Artikel 9 De beëindiging van de huur

9.1.

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

9.2.

Opzegging door huurder en verhuurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand, mits dit een werkdag is. Zowel huurder als verhuurder dienen een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

9.3.

Verhuurder en huurder kunnen voorts de huurovereenkomst op een door hen te bepalen tijdstip met wederzijds goedvinden beëindigen.

9.4

Indien huurder verhuist naar een woning gelegen buiten de gemeente Wormerland, zal de huurovereenkomst eindigen op het moment dat de huurder zijn woonplaats buiten de gemeente Wormerland verplaatst. Huurder is verplicht zijn verhuizing op voorhand aan verhuurder mede te delen. Indien huurder verzuimt zijn verhuizing aan verhuurder mede te delen en in strijd met dit artikel gebruik blijft maken van het gehuurde nadat zijn woonplaats buiten de gemeente Wormerland is verplaatst, is huurder voor die periode een gebruiksvergoeding verschuldigd van twee maal de geldende huurprijs.

9.5

Huurder is verplicht het gehuurde leeg en schoon op te leveren en overigens in overeenstemming met de voorafgaand aan de huurovereenkomst opgemaakte beschrijving van het gehuurde. Indien een beschrijving als bedoeld in het vorige lid ontbreekt dan dient de huurder het gehuurde leeg, schoon en in goede staat op te leveren, waarbij onder 'goede staat' in ieder geval wordt verstaan dat er geen beschadigingen aan het gehuurde zijn, eventuele gaten in muren en plafond gestopt zijn en de geleverde delen van het gehuurde in een neutrale kleur geleverd zijn. Huurder is in ieder geval gehouden alle sleutels van het gehuurde aan verhuurder te overhandigen.

9.6

Indien er sprake is van door de huurder aangebrachte wijzigingen/voorzieningen aan het gehuurde dienen deze door huurder op diens eigen kosten weer volledig ongedaan gemaakt te worden, tenzij verhuurder toestemming geeft om deze achter te laten. Huurder heeft in geen geval recht op een vergoeding voor door hem aangebrachte voorzieningen.

9.7

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd deze 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. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits verhuurder van deze overdracht schriftelijk in kennis is gesteld.

Artikel 10 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

10.1.

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge 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.

10.2.

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25, - vermeerderd met het geldend BTW-percentage.

Artikel 11 Schade en aansprakelijkheid

11.1

Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst, de wet of de algemene zorgvuldigheidsnormen. Alle schade, met uitzondering van brandschade, wordt vermoedt daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt – echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel – geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in en aan de bij het gehuurde behorende grond.

Artikel 12 Boetebeding

12.1

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25, - (niveau 2013, 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.

12.2

Indien huurder het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder onderverhuurt, dan wel in gebruik geeft aan derden, verbeurt hij jegens verhuurder, naast het in lid 1 bepaalde, een boete van vijfmaal de maandhuur die huurder aan verhuurder verschuldigd is, ineens en direct te voldoen, zulks naast de afdracht van eventuele van de onderhuurder ontvangen huurpenningen.

Aldus vastgesteld door WormerWonen op 25 juni 2013.