

Algemene huurvoorwaarden

garages, kelders en kelderkasten

Februari 2005

Algemene huurvoorwaarden

garages, kelders en kelderkasten

INHOUD

Toepassingsbereik huurvoorwaarden	Artikel 1
Meer dan één huurder	Artikel 2
Terbeschikkingstelling en aanvaarding	Artikel 3
Aanvaarding	Artikel 4
Huurprijs en bijkomende lasten	Artikel 5
Verplichtingen verhuurder	Artikel 6
Verplichtingen huurder	Artikel 7
Gebruik	Artikel 8
Onderhoud en reparatie	Artikel 9
Schade	Artike 10
Controle en dringende reparatie	Artikel 11
Veranderingen door verhuurder	Artikel 12
Beëindiging van de overeenkomst	Artikel 13
Oplevering	Artikel 14
Wet bescherming persoonsgegevens	Artikel 15
Toestemming	Artikel 16
Domiciliekeuze	Artikel 17
Nietigheid	Artikel 18

Voor actuele informatie:

www.rijswijkwonen.nl

HET TOEPASSINGSBEREIK VAN DEZE VOORWAARDEN

Artikel 1

1. Deze huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst of de huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
3. Ingeval de wet dwingende regels geeft die afwijken van de inhoud van de huurovereenkomst en / of deze huurvoorwaarden dan hebben deze dwingende wettelijke regels voorrang.

MEER DAN ÉÉN HUURDER

Artikel 2

Indien deze overeenkomst van toepassing is voor de verhuur aan twee of meer niet met elkaar gehuwde personen, dient men overal waarin deze overeenkomst staat “huurder”, dit te lezen als “huurders”.

Voorts zijn de onderstaande aanvullingen en wijzigingen van toepassing.

1. Huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met erbiegiging van elkaars rechten kunnen uitvoeren.
2. De huurprijs zal slechts enkelvoudig verschuldigd zijn.
3. Huurders zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen welke voor hen uit deze huurovereenkomst of uit de wet voortvloeien.
4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden.

TER BESCHIKKINGSTELLING EN AANVAARDING VAN HET GEHUURDE

Artikel 3

De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen. Dit is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Wanneer verhuurder buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen –bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagd

vergunningen niet heeft verkregen of dat het verhuurde niet tijdig is gereed gekomen – 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 c.q. wenst voort te zetten.

Verhuurder is in het geval het gehuurde niet tijdig ter beschikking aan huurder gesteld kan worden gehouden om die maatregelen te treffen welke noodzakelijk zijn om een verdere vertraging te beperken. Verhuurder zal huurder zo snel als mogelijk informeren indien een vertraging in de oplevering zich gaat voordoen.

AANVAARDING

Artikel 4

Door acceptatie van de sleutels van het gehuurde verklaart huurder het gehuurde te kennen en in goede staat van onderhoud te aanvaarden, zonder gebreken welke het huurgenot belemmeren en zonder beschadigingen.

HUURPRIJS EN BIJKOMENDE LASTEN

Artikel 5

1. De huurprijs zal – met inachtneming van de terzake geldende wettelijke bepalingen – jaarlijks worden aangepast.
2. Huurder draagt alle belastingen die op het gehuurde worden geheven of in de toekomst zullen worden geheven, met uitzondering van grond- en straatbelasting en polderlasten.

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Artikel 6

1. Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of gepaard gaat met uitgaven die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder gevegd kunnen worden danwel voorzover deze ingevolge de wet, de onderhavige huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.
3. Verhuurder is verplicht de huurders te betrek-

ken bij het te voeren beleid en beheer aangaande het gehuurde en / of voorziening en de woonomgeving. Hij neemt daarbij de wettelijk gegeven voorschriften in acht.

4. Verhuurder kan voor het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, nadere regels vaststellen ten aanzien van het beheer, het onderhoud en het gebruik, welke regels partijen zich beiden verplichten na te leven.

4. Huurder mag niet zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.

5. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt.

6. Huurder zal aan of op het gehuurde géén reclameborden en soortgelijk materiaal aanbrengen, tenzij hij daarvoor vooraf schriftelijk toestemming aan verhuurder heeft gevraagd en die toestemming schriftelijk heeft verkregen.

7. Het is huurder niet toegestaan:

- in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- de vloeren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven (dit betreft belasting ten behoeve van normaal gebruik);
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem - of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd en
- wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde, die in strijd zijn met de voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven, danwel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde het eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden danwel hinderen in hun gebruik.

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Artikel 7

1. Huurder draagt zorg dat de regels zoals vermeld in dit reglement en die welke tot stand komen op grond van artikel 6 lid 3, door gebruikers van het gehuurde worden nageleefd.
2. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen vóór de eerste van iedere maand voldoen door storting / overschrijving op rekeningnummer 4776 ten name van Stichting Rijswijk Wonen.
3. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening, opschorting, korting, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
4. Bij het niet tijdig voldoen van huurbetalingen zijn alle incassokosten en andere buitengerechtelijke kosten alsmede gerechtelijke kosten voor rekening van huurder.
5. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft.

GEBRUIK

Artikel 8

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven, in de huurovereenkomst vastgelegde, bestemming gebruiken.
Gebruik in strijd met de bestemming zal niet worden geaccepteerd. Onder gebruik in strijd met de bestemming worden in ieder geval verstaan activiteiten die in de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.
Het handelen in strijd met dit artikel is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurperiode zelf gebruiken.
3. Huurder is verplicht elke verandering in het huurderschap tijdig door te geven.

ONDERHOUD EN REPARATIES

Artikel 9

1. Huurder is verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde. Verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen.

Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarde hem verplicht.

2. Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van de partijen die voorzieningen voor zijn rekening te treffen die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

3. Indien één van de partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren, danwel dit op onoordeelkundig of slechte wijze is uitgevoerd, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijk ingebrekestelling heeft verkregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is gegund.

4. Indien de tot de verantwoordelijkheid van de huurder behorende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen is verhuurder gerechtigd om deze terstond voor rekening van huurder te verrichten of te doen verrichten.

5. Huurder is verplicht tot onderhoud, herstel en vernieuwing van de door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen.

SCHADE

Artikel 10

1. 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 danwel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden, waaronder mede schade of dreigende schade aan leidingen, kavels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur. Huurder dient passende maatregelen te nemen ter voorkoming of beperking van schade in geval deze schade dreigt uit te breiden. Bij nalatigheid van huurder in deze zal de daardoor ont-

stane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden voor rekening van huurder komen.

2. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakomingen van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed 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 de bij het gehuurde behorende grond.

3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder leidt of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen en indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder toen kende of behoorde te kennen.

4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van gebreken aan door huurder aangebrachte wijzigingen aan het gehuurde.

5. Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van dringende werkzaamheden.

CONTROLE EN DRINGENDE REPARATIE

Artikel 11

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.

2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhoud- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van directe aangrenzende woningen, die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.

3. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder in die gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.

4. Huurder zal personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie hunnerzijds, in het gehuurde toelaten.

5. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

6. Huurder heeft tijdens de uitvoering van alle werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs.

VERANDERINGEN DOOR VERHUURDER

Artikel 12

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en / of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.
2. Onder veranderen als bedoeld in dit artikel wordt verstaan veranderingen en / of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en / of geriefverbeteringen.
Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
3. In afwijking van het eerste lid van dit artikel verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
 - a. Werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt, veranderd moet worden door verhuurder.
 - b. Werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan, waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, mits:
 - verhuurder tijdig huurder en de complex – bewonerscommissie heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de complex – bewonerscommissie daarover heeft overlegd, en
 - het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.
4. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:
 - Een aanzienlijke meerderheid van de huurders van soortgelijke ruimten als het gehuurde (70%) binnen het complex of een gedeelte van dat complex met de voorgestelde verandering heeft ingestemd, en
 - De voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht.
5. In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel, verklaart huurder zich tevens akkoord

met een eventuele huurverhoging, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 13

1. Huurder kan de huurovereenkomst schriftelijk middels (aangetekend) schrijven of deurwaardersexploot opzeggen in het kantoor van verhuurder minstens een maand voor een huurder de ruimte definitief wenst te ontruimen c.q. te verlaten.
2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid (boek 7 artikel 271 lid 4 BW). De door verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.
4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
5. In geval van overlijden door de huurder eindigt de huurovereenkomst uiterlijk twee maanden daarna of eerder bij opzegging van de overeenkomst door de erfgenaam of erfgenamen.
6. Als deze huurovereenkomst een extra box, een kelderkast of een garage betreft, eindigt de huurovereenkomst in ieder geval gelijktijdig met de huurovereenkomst van de woning van de huurder.

OPLEVERING

Artikel 14

1. Huurder verplicht zich alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht voor zijn rekening te verwijderen, alsmede verplicht zich de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde te herstellen.
2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie - en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 9 is nagekomen;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 10 aansprakelijk is, heeft hersteld;
3. Huurder zal de sleutel(s) van de deur van het gehuurde op de dag waarop hij het gehuurde heeft ontruimd aan verhuurder afgeven.
4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen.

WET BESCHERMING PERSOONSgegevens

Artikel 15

Huurder verleent aan verhuurder door het ondertekenen van de onderhavige huurovereenkomst toestemming om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen, te bewaren en te verwerken binnen de doelstellingen waarvoor deze zijn verzameld.

TOESTEMMING

Artikel 16

Verzoeken tot toestemming aan verhuurder dienen schriftelijk gedaan te worden door huurder. Verhuurder wordt alleen dan geacht toestemming te hebben verleend, ingevolge de huurovereenkomst of onderhavige algemene voorwaarden, indien deze toestemming schriftelijk is gegeven.

DOMICILIEKEUZE

Artikel 17

Huurder wordt geacht voor de uitvoering van de onderhavige huurovereenkomst en de algemene huurbepalingen zijn domicilie schriftelijk, tijdig en juist aan de verhuurder bekend te maken.

NIETIGHEID

Artikel 18

Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of het nietige deel geldt alsdan het wettelijke, gebruikelijke of hetgeen partijen in redelijkheid overeengekomen zouden kunnen zijn indien en voorzover zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Aldus vastgesteld op 17 februari 2005

W. van Zutphen
directeur-bestuurder

**Bezoekadres**

Admiraal Helfrichsingel 51
2287 TA Rijswijk

Postadres

Postbus 195
2280 AD Rijswijk

E-mail

info@rijswijkwonen.nl
reparatieverzoeken@rijswijkwonen.nl

Telefoon

Algemeen: (070) 33 64 200
Onderhoud: (070) 33 64 240

Fax

(070) 33 64 201

Openingstijden

Maandag tot en met donderdag:
van 8.15 uur tot 16.15 uur
Vrijdag: van 8.00 uur tot 12.00 uur

www.rijswijkwonen.nl