

Artikel 1

Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

Meer dan een huurder

Artikel 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. De huurprijs en de bijkomende kosten 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 van de bijkomende kosten verschuldigd.
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.
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.

Ter beschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

1. De verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
2. Voor de aanvang van de huur zal verhuurder de huurder in kennis stellen van de staat van onderhoud van de garage door middel van een opnamestaat.
3. De huurder zal aan de hand van de opnamestaat de garage controleren. De onderhoudsgebreken zullen door de verhuurder binnen een redelijke termijn worden hersteld.
4. De huurder zal de verhuurder binnen 14 dagen op de hoogte stellen van eventuele gebreken die niet vermeld staan op de opnamestaat.

Huurprijs en bijkomende kosten

Artikel 4

1. De verhuurder heeft het recht de huurprijs maximaal een keer per jaar aan te passen met een percentage dat echter niet hoger mag zijn dan de maximale verhoging van de huurprijs voor woonruimte bedoeld in de Huurprijzenwet Woonruimte welk percentage jaarlijks door het Ministerie van Volkshuisvesting bekend wordt gemaakt. De verhuurder is gehouden minimaal een maand voordat de nieuwe aangepaste huurprijs verschuldigd zal zijn, de huurder schriftelijk te bevestigen dat de huurprijs wordt aangepast, met welk percentage als ook welk bedrag uiteindelijk als nieuwe huurprijs door de huurder dient te worden voldaan.
2. Het bedrag dat huurder maandelijks als voorschot verschuldigd is voor de kosten van bijkomende leveringen en diensten kan door de verhuurder op grond van een redelijke berekening worden gewijzigd met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het volgende lid aan huurder is verstrekt.
3. Verhuurder verstrekt aan de huurder jaarlijks een gespecificeerd overzicht van de in het vorige lid bedoelde kosten. Verschillen tussen werkelijk gemaakte kosten en de door huurder als voorschot betaalde bedragen zullen worden verrekend.
4. Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met één of meer leveringen en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, **mits**:

- het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, **en**
 - verhuurder tijdig de huurder (en de huurderorganisatie) over de wijziging of uitbreiding heeft geïnformeerd en met huurder en de bewonersvereniging overleg heeft gevoerd.
5. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
- een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd, **en**
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complex-gewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.
6. Indien de huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen en/of uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, **mits**:
- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, **en**
 - de voorgestelde wijziging of uitbreiding uitsluitend complex-gewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, **en**
 - een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan de met de voorgestelde wijziging of uitbreiding heeft ingestemd.
7. In de gevallen bedoeld in het vierde lid en het zesde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die aanpassing redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De aanpassing zal ingaan op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de wijziging of uitbreiding is ingegaan.

Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 5

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden aan het verhuurde verrichten voorzover deze niet ingevolge deze huurvoorwaarden ten laste van de huurder komen.
2. Verhuurder zal huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
3. Verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het verhuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij aanvang van de huur.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade die de huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het voorgaande lid dan wel van stagnatie in de tot verhuurde behorende apparatuur, installaties e.d..

Verplichtingen van de huurder

Artikel 6

1. Huurder zal de huurprijs en het bedrag aan bijkomende kosten op de eerste dag van maand van de maand voldoen en verleent verhuurder het recht tot automatische incasso van zijn/haar rekening. Huurder zal daarbij zorgdragen dat het saldo van zijn/haar bank- of girorekening toereikend is.

Vanaf de vijfde dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim.

2. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Gebruik

Artikel 7

1. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van garage gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf gebruiken.
3. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt.
4. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.
5. Huurder zal het gehuurde niet gebruiken voor bedrijfsactiviteiten tenzij de verhuurder hiervoor toestemming heeft verleend

Onderhoud van het gehuurde

Artikel 8

1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van de **huurder**. Hieronder vallen:
 - a. het schoonhouden van de garage;
 - b. het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen en dergelijke;
 - c. het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezend weer;
 - d. alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijke gebruik voor rekening van huurder zijn.
2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig (laten) uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen

Aansprakelijkheid huurder

Artikel 9

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. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Voor schade aan de in de aanhef van de overeenkomst genoemde ruimte is huurder, evenals de medebewoners, hoofdelijk aansprakelijk. Het gehuurde wordt -echter 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.

Verandering gehuurde door huurder

Artikel 10

1. Indien huurder aan het gehuurde veranderingen wil aanbrengen zal hij daarvoor schriftelijk toestemming van verhuurder vragen. Onder aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel niet alleen verstaan aan-, bij- of verbouwen en wegbreken, maar ook het aanbrengen van luiken e.d. en het plaatsen van antennes of zendmasten e.d. op of aan het gehuurde.
2. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren te verlenen als de voorgenomen verandering:
 - blijvende schade aan het verhuurde kan toebrengen,
 - de verhuurbaarheid in gevaar kan brengen,
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een terzake bevoegde instantie of instelling,
 - ernstige hinder of overlast voor derden kan veroorzaken.
3. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de te gebruiken materialen, de wijze van uitvoering, onderhoud, brand-

storm en W.A. verzekering, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enz.

4. Veranderingen die huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft aangebracht, zullen op eerste aanzegging van verhuurder door huurder ongedaan worden gemaakt.

Onderhoudswerkzaamheden door verhuurder

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 door verhuurder noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
3. 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.
4. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijke werkzaamheden slechts plaatsvinden tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren aangekondigd.
5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van de werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij deze werkzaamheden langer dan 40 dagen duren.

Verandering gehuurde door verhuurder

Artikel 12

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefsverbeteringen.
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 verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
 - a. werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften en als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt veranderd moet worden door de verhuurder. Verhuurder zal huurder (en de bewonersvereniging) van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met huurder (en de bewonersvereniging) daarover overleg voeren.
 - 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 bewonersvereniging) heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder (en de bewonersvereniging) 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 binnen het 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 huuraanpassing als gevolg van die verandering, voor zover die aanpassing redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen.
De huuraanpassing 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 door opzegging dagelijks beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
2. De opzegdatum dient altijd op een werkdag te vallen. Indien de opzegdatum niet op een werkdag valt, verschuift de opzegdatum naar de eerst volgende werkdag.
3. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden, welke minimumtermijn wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huur heeft geduurd, tot een maximum van zes maanden.
4. Verhuurder zal bij opzegging de reden(en) van de opzegging vermelden.
5. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Inspectie van de opgezegde garage

Artikel 14

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.
Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
2. Zowel huurder als verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport
3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoede kosten aan huurder in rekening te brengen.

Oplevering van het gehuurde

Artikel 15

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.
2. Indien tussen partijen niet anders is overeengekomen, zal huurder wijzigingen die door hem aan het gehuurde zijn aangebracht voor het einde van de overeenkomst ongedaan maken.
3. Huurder zal alle sleutels van de buitendeuren en indien van toepassing van de toegangsdeuren van het gehuurde op de dag van ontruiming voor 12.00 uur aan verhuurder afgeven. Alleen in nader overleg tussen huurder en verhuurder kan hiervan afgeweken worden.
4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die na de ontruiming door huurder in het gehuurde blijken te zijn achtergelaten op kosten van huurder te verwijderen, tenzij tussen beide partijen anders is overeengekomen of hem bekend is dat de komende huurder de roerende zaken heeft overgenomen.

Inspraak en overleg

Artikel 16

1. Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, verbetering van de garage of wijziging van bijkomende leveringen en diensten betreffen de door huurder gehuurde onroerende zaak tijdig en zo volledig mogelijk aan de huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Aldus vastgesteld op 10 april 2007.