

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VOOR GARAGES

	Artikel 1
Onderdeel van de huurovereenkomst	1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard. 1.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.
	Terbeschikkingstelling en aanvaarding
	Artikel 2
Goede staat	Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum het gehuurde in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.
	Huurprijs en bijkomende kosten
	Artikel 3
Wijziging huurprijs	De huurprijs kan jaarlijks worden gewijzigd.
	Verplichtingen verhuurder
	Artikel 4
Rustig genot	4.1 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen in het huurgenot door derden.
Onderhoud	4.2 Verhuurder zal het gehuurde in goede staat houden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, voor zover deze niet op grond van de Algemene Huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht, uitvoeren.
Ernstige gebreken	4.3 Verhuurder zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende hij deze niet bij de aanvang van de huur.
Gevolgschade	4.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.
	Verplichtingen huurder
	Artikel 5
Betaling	5.1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen bij vooruitbetaling vóór de eerste van iedere maand voldoen op de wijze zoals aangegeven in de

	huurovereenkomst.
	5.2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
	Artikel 6
Gebruik	6.1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken.
Eigen gebruik	6.2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf gebruiken.
Overlast	6.3 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt.
Onderverhuur	6.4 Het is huurder zonder toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het verzoek tot toestemming moet schriftelijk bij verhuurder worden ingediend.
	Artikel 7
Onderhoud en reparaties	7.1 Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder; hieronder vallen: <ul style="list-style-type: none"> - het schoonhouden van de garage; - het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.; - alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van huurder zijn.
	7.2 Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurder zullen worden verricht, vakkundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.
	Artikel 8
Schade aan het gehuurde	8.1 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. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
	8.2 Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of die zich met zijn goedvinden daarop bevinden.
	8.3 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.
	Artikel 9
Controle	9.1 Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid

- stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren. Onder verhuurder wordt mede verstaan door of namens verhuurder aangewezen personen.
- Gedoogplicht**
- 9.2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde, die niet tot na het einde van de huur kunnen worden uitgesteld, gedogen.
- 9.3 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.
- 9.4 Onvoorzienne omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
- 9.5 Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.

Artikel 10

- Verandering gehuurde door verhuurder**
- 10.1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde veranderen.
- 10.2 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.
- Toestemming**
- 10.3 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 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, **en**
 - verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging 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

- Huurverhoging**
- 10.4 voorgenomen verandering.
Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk is 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.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 11

- Schriftelijk verzoek, toestemming**
- 11.1 Voor het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde dient huurder verhuurder schriftelijk om toestemming te verzoeken. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel **onder meer** verstaan:
- aan-, bij- of verbouwen;
 - wegbreken;
 - het treffen van isolatievoorzieningen;
 - het aan/in/op of tegen het gehuurde aanbrengen van platen, letters, schilderwerk en drukwerk voor commerciële doeleinden;
 - het aanbrengen van verf aan de buitenzijde van het gehuurde;
- 11.2 Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts verlenen indien deze verandering ten minste:
- voldoet aan de ter zake geldende overheidsvoorschriften en alle eventueel vereiste vergunningen zijn verkregen;
 - voldoet aan de door verhuurder daaraan gestelde voorwaarden;
 - bouwkundig correct en vakbekwaam is uitgevoerd;
 - geen blijvende schade aan het gehuurde toebrengt of zal toebrengen;
 - geen hinder of overlast voor derden teweegbrengt;
 - verhuurder niet hindert in de uitvoering van zijn onderhoudsplicht;
 - de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende garages ongewijzigd laat dan wel verbetert, in elk geval niet nadelig beïnvloedt;
 - een doeltreffend beheer niet bemoeilijkt.
- 11.3 Verhuurder kan, alvorens op het verzoek te beslissen, ter plaatse de aangebrachte verandering controleren.
- 11.4 Verhuurder zal, ingeval geen toestemming wordt verleend, zijn beslissing onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.
- Voorwaarden**
- 11.5 Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de oplevering bij het einde van de huur enz.
- Ongedaanmaking**
- 11.6 Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur

		ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
Vergoeding	11.7	Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.
Onderhoud	11.8	Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Beëindiging van de overeenkomst

		Artikel 12
Door huurder en verhuurder	12.1	Zowel huurder als verhuurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen iedere dag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De opzegdatum moet op een werkdag vallen. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief.
	12.2	Voor zover en indien tussen partijen een overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, kan de huurovereenkomst niet eerder dan tegen het einde van de overeengekomen periode worden opgezegd.
Wederzijds goedvinden	12.3	Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Oplevering

		Artikel 13
Goede staat	13.1	Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat, bezemschoon en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.
Huurdersonderhoud	13.2	Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien blijkt dat:
Schade		- huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 7 is nagekomen;
Veranderingen		- huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 8 aansprakelijk is, heeft hersteld;
		- veranderingen als bedoeld in artikel 11 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het zesde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking heeft geëist;
		- door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan

- behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
- Afgifte sleutels** 13.3 Huurder zal de sleutel van de garagedeur op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt aan verhuurder afgeven.
- Achtergelaten roerende zaken** 13.4 Verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor zaken die huurder heeft achtergelaten.

Inspectie

Artikel 14

- Gezamenlijke inspectie** 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.
- Kostenopgave** Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.
- 14.2 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- Herstel door huurder, redelijke termijn** 14.3 Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
- Herstel door verhuurder** 14.4 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.

Inspraak en overleg

Artikel 15

- 15.1 Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over alle beleids- en beheerszaken die voor huurder van wezenlijk belang zijn.
- 15.2 Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Aldus vastgesteld te Zoetermeer, januari 2000.