

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De algemene huurvoorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst. Indien in de bijzondere bepalingen wordt afgeweken van de algemene huurvoorwaarden, gaan de bijzondere bepalingen voor.
2. Wijzigingen van de huurovereenkomst kunnen alleen schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen.

Artikel 2 Meer dan één huurder

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. 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.
3. Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

Artikel 3 Duur

1. De huur kan te allen tijde door de huurder en door verhuurder door middel van een schriftelijke opzegging worden beëindigd met ingang van de eerste dag van een maand en met inachtneming van een opzegtermijn van respectievelijk één maand voor de huurder en drie maanden voor verhuurder.
2. De huurder heeft, bij opzegging door verhuurder, geen recht op schadevergoeding.

Artikel 4 Huurprijs

1. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, ten opzichte van de huurprijs van het voorgaande jaar, verhoogd met het percentage gelijk aan de jaarmutatatie "CPI alle huishoudens" van het CBS.
2. Bij het aangaan, verlengen of herzien van de huurovereenkomst wordt €50 administratiekosten in rekening gebracht.

Artikel 5 Betaling huurprijs en overige bedragen

1. De huurprijs moet zonder kosten, korting, inhouding of schuldvergelijking worden voldaan door gebruik te maken van een factuur die huurder van verhuurder ontvangt. Indien de huurder niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente, gelijk aan de wettelijke rente, geldende op het moment van verzuim, berekend over de periode van verzuim, met een minimum van €15.
2. De huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van deze overeenkomst is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde op de verhuurder heeft.
3. Met ingang van de dag waarop deze overeenkomst is gesloten komen de zakelijke lasten en belastingen (gebruikersdeel) die met betrekking tot het gehuurde en/of de daarop aanwezige opstallen worden geheven voor rekening van de huurder, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. Indien en zodra de verhuurder ten gevolge van het feit dat de huurder op het gehuurde opstallen heeft gesticht hoger wordt aangeslagen in enige belasting dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere aan de verhuurder op diens aanzegging te voldoen.

Artikel 6 Gebruik gehuurde

1. Op het gehuurde mag de huurder geen bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, oprichten.
2. Het is de huurder verboden het gehuurde als opslagplaats te gebruiken.

Artikel 7 Aanvaarding

1. De huurder kent het gehuurde volledig en aanvaardt dit in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst door het betrekken daarvan in goede orde en in goede staat van onderhoud en ziet af van alle acties of vorderingen wegens verborgen gebreken.
2. De vermelding van oppervlakte, belendingen, vorm, aard of ligging van het verhuurde is slechts bedoeld als aanduiding, zonder dat het verhuurde hieraan hoeft te voldoen.

3. Het verschil tussen de werkelijke en de in deze overeenkomst vermelde grootte van het gehuurde geeft nimmer aanleiding tot enige vordering tot vermeerdering of vermindering van de huurprijs.

Artikel 8 Algemene gebruiksbepalingen

1. De huurder is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder niet bevoegd:
 - a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of in gebruik af te geven;
 - b. uit-, over- of doorgangen over het terrein aan derden te verlenen, toe te staan of te gedogen.
2. De huurder is verplicht:
 - a. het gehuurde in te richten en te gebruiken overeenkomstig de aanwijzingen door of namens verhuurder te geven;
 - b. het gehuurde in goede staat te houden;
 - c. het gehuurde overeenkomstig de bestemming te gebruiken;
 - d. het gehuurde persoonlijk en voor eigen rekening te gebruiken;
 - e. de grensafscheidingen van het gehuurde zichtbaar en in goede staat te houden en te eerbiedigen;
 - f. indien het gehuurde niet is afgescheiden en het gebruik ervan dit eist, op zijn kosten te zorgen voor afscheiding;
 - g. verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting, bestrating en erfafscheidingen laat verwijderen;
 - h. verhuurder is bevoegd indien het gehuurde, naar het oordeel van de verhuurder, niet in goede staat wordt gehouden - ondanks herhaaldelijke aanwijzingen daartoe -, om de werkzaamheden op kosten van de huurder uit te laten voeren.
3. De huurder is niet bevoegd de uit deze overeenkomst voortvloeiende vorderingen en rechten, met uitzondering van geldvorderingen, geheel of gedeeltelijk over te dragen, te bezwaren of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, verhuren of onder welke titel ook in gebruik te geven of in genot af te staan.

Artikel 9 Kabels en/of leidingen

Indien zich in het gehuurde kabels en/of leidingen bevinden dient de huurder bij graafwerkzaamheden zelf contact op te nemen met de netbeheerders van de kabels en/of leidingen. De netbeheerders informeren de huurder over de ligging van de kabels en/of leidingen.

Artikel 10 Onderhoud gehuurde

1. De geringe dagelijkse reparaties aan het gehuurde, waaronder begrepen die aan de erfafscheidingen, komen ten laste van de huurder.
2. De huurder is verplicht indien dit door de verhuurder mocht worden verlangd, de door deze aan te wijzen persoon of personen op het gehuurde toe te laten, teneinde na te gaan of op het gehuurde enige reparatie, waartoe de verhuurder is gehouden, moet worden verricht. De huurder is verplicht het uitvoeren van deze reparaties door of namens de verhuurder te gedogen.

Artikel 11 Uitvoering werken

1. De huurder moet gedogen dat om, op, in of boven het gehuurde door of vanwege de verhuurder zodanige werken of handelingen worden verricht of dat het gehuurde door of vanwege de verhuurder ten behoeve van werken of handelingen, ook indien die op andere plaatsen worden verricht, zodanig gebruik wordt gemaakt als de verhuurder in het algemeen belang noodzakelijk oordeelt.
2. De verhuurder deelt de huurder het voornemen tot het verrichten van werken of handelingen of het gebruik maken van het gehuurde zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel ten minste één maand voordat hiermee wordt begonnen mee. In spoedeisende gevallen deelt de verhuurder het voornemen zo spoedig mogelijk mee, in ieder geval twee dagen tevoren.
3. De huurder heeft geen recht op schadevergoeding in verband met enigerlei schade welke voortvloeit uit de uitvoering van werken ten behoeve van en/of door de verhuurder dan wel de uitvoering van werken ten algemeen nutte.

Artikel 12 Opnemings

De verhuurder is bevoegd na te gaan of de huurder heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. De daartoe door de verhuurder aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en zij geven de huurder bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.

Artikel 13 Aansprakelijkheid

1. De huurder is aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, aan het gehuurde, die is ontstaan door een aan hen toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting.
2. De huurder is tegenover de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op het gehuurde bevinden.
3. De huurder is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door het aanbrengen van planten, bomen en struiken

Artikel 14 Nakoming

1. Indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de verhuurder wat in strijd daarmee is verricht of nagelaten teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
2. De verhuurder is zonder gerechtelijke machtiging bevoegd dat wat in strijd met een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten teniet te doen of datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door of vanwege de verhuurder worden gemaakt komen ten laste van de huurder. Eén en ander geldt onverminderd het recht van de verhuurder om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.
3. Indien de huurder tekortschiet in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.

Artikel 15 Ontbindingsmogelijkheid verhuurder

1. De verhuurder is gerechtigd bij niet prompte betaling van de huurpenningen op tijd en wijze als hiervoor omschreven en bij niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige aan de huurder opgelegde verplichting, evenals bij overtreding van enig aan de huurder opgelegd verbod, de huurovereenkomst van rechtswege en zonder dat enige gerechtelijke tussenkomst is vereist, als ontbonden te beschouwen door het enkele feit van niet of niet-tijdige betaling, niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming, daad of overtreding.
2. De huurder is verplicht binnen acht dagen nadat verhuurder schriftelijk te kennen heeft gegeven, dat zij de huurovereenkomst op grond van het vorenstaande als ontbonden beschouwt, het gehuurde ontruimd op te leveren, onverminderd de verplichting van de huurder tot vergoeding van kosten, schade en rente.
3. De huurder verbeurt bij niet, niet-tijdige of niet-volledige nakoming van het hiervoor gestelde aan de verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 45 per dag, voor elke ingegane dag verzuim, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om bestuursdwang toe te passen.

Artikel 16 Oplevering

Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud en onbezwaard ter beschikking aan de verhuurder, diens rechtsopvolger dan wel de door de verhuurder aangewezen nieuwe grondgebruiker te stellen. Alle door of namens de huurder op het gehuurde aangebrachte opstallen of werken dienen alsdan van het gehuurde te worden verwijderd. Bij het einde van deze overeenkomst heeft de huurder geen recht op vergoeding wegens aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

Artikel 17 Mededelingen, woonplaats

1. Buitengerechtelijke mededelingen van en aan de verhuurder worden, voor zover niet anders wordt bepaald, schriftelijk gedaan door en aan hem die de verhuurder met betrekking tot deze overeenkomst vertegenwoordigt.
2. Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de huurder woonplaats aan het in deze overeenkomst vermelde adres en kiest de verhuurder woonplaats aan het vestigingsadres.
3. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 18 Overige bepalingen

Indien een deel van de huurovereenkomst vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.