

Algemene Huurvoorwaarden

voor garages, parkeerplaatsen en bergingen

Artikel 1

Onderdeel van de huurovereenkomst.

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.

Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 2

Goede staat

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.

Opnamestaat

- 2 Voor of bij de aanvang van de huur zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een opnamestaat vastleggen:
- de staat van het gehuurde;
 - de termijn waarbinnen geconstateerde gebreken, beschadigingen of andere tekortkomingen door verhuurder zullen worden verholpen.
- 3 Zowel de huurder als de verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

Artikel 3

Aanvaarding

Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de in artikel 2 bedoelde opnamestaat.

Artikel 4

Bijkomende kosten

1 Verhuurder is gerechtigd de soort en omvang van de bijkomende leveringen en diensten, in overleg met huurder te wijzigen of te laten vervallen.

- 2 Verhuurder is gerechtigd het door de huurder verschuldigde voorschot aan te passen, indien de werkelijk te verwachten kosten, al dan niet in verband met een wijziging in de soort en/of omvang van de bijkomende leveringen en diensten als bedoeld in lid 1 van dit artikel, daartoe aanleiding geven.
- 3 Verhuurder verstrekt aan huurder jaarlijks een gespecificeerd overzicht van in het vorige lid bedoelde kosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder betaalde voorschotten zullen worden verrekend.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 5

Rustig genot

1 Verhuurder zal huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.

Onderhoud

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

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 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 6

Betaling

- 1 Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen voor de eerste van iedere maand voldoen door storting/overschrijving op het rekeningnummer ten name van het bedrijf van Mitros Wonen uit zijn woonplaats (bijvoorbeeld: Mitros Wonen Utrecht).
- 2 Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Artikel 7

Gebruik

- 1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken.

Hoofdverblijf

- 2 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurperiode zelf gebruiken.

Overlast

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

Onderverhuur

- 4 Huurder dient verhuurder schriftelijk te verzoeken om toestemming tot het onderverhuren of in gebruik geven van (een gedeelte van) het gehuurde aan derden.
- 5 Huurder zal het gehuurde niet gebruiken voor opslag van gevaarlijke stoffen of andere gevaarlijke zaken.

Artikel 8

Onderhoud en reparaties

- 1 Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van huurder. Hieronder vallen:

- het schoonhouden van het gehuurde;
- het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel en dergelijke;
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen bij sterk vriezende weer;
- alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk 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 uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

Artikel 9

Schade aan het gehuurde

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.

Artikel 10

Controle

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

Gedoogplicht dringende reparaties

- 2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde of van direct aangrenzende woningen die niet tot na het einde 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 legiti-

- matie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
- 4 Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 17.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
 - 5 Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.

Artikel 11

Verandering gehuurde door verhuurder

- 1 Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde 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.

Toestemming

- 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 en huurder 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.

Indien de verandering wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen is huurder bevoegd de overeenkomst te ontbinden.

Huurverhoging

- 4 In de gevallen genoemd in het derde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van die verandering, 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.
Indien het vorenstaande leidt tot een verhoging van de huurprijs binnen drie maanden na het sluiten van de overeenkomst is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 12

Toestemming / schriftelijk verzoek

- 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;
- 2 Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering:
- de belangen van verhuurder, waaronder begrepen de door verhuurder te behartigen belangen van woningzoekenden, de huidige en toekomstige huurders schaadt;
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift waar- onder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
 - onrechtmatig is jegens derden.
- 3 Verhuurder zal zijn beslissing en in geval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

Voorwaarden

- 4 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

- 5 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

- 6 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

- 7 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 13

Opzegging

- 1 Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden tegen de eerste dag van een kalendermaand. Daarnaast kan de opzegging door huurder tevens geschieden tegen iedere andere dag van een kalendermaand.

Opzeggingstermijn

- 2 De in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt zowel voor huurder als voor verhuurder één maand.

Wijze van opzegging

- 3 Opzegging door de verhuurder dient te geschieden bij deurwaardersexploit of aangetekende brief, waarbij tevens ontruiming dient te worden aangezegd.

Bepaalde tijd

- 4 Voor zover en indien tussen partijen een overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, dan kan de huurovereenkomst niet eerder dan tegen het einde van de overeengekomen periode worden opgezegd.
- 5 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de huurovereenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Oplevering

Artikel 14

Goede staat

- 1 Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.

Huurdersonderhoud

- 2 Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, uitgaande van de in artikel 3 bedoelde opnamestaat, blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 10 is nagekomen;

Schade

- huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 11 aansprakelijk is heeft hersteld;

Veranderingen

- veranderingen als bedoeld in artikel 14 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde 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

- 3 Huurder zal de sleutel(s) van de buitendeur(en) op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt aan verhuurder afgeven.

Achtergelaten roerende zaken

- 4 Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in/op het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, zonder dat op de verhuurder de verplichting rust de aldus verwijderde zaken te bewaren, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Inspectie

Artikel 15

Gezamenlijke Inspectie

- 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. De geschatte kosten zijn gebaseerd op de bij Mitros gehanteerde normkosten.
- 2 Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

Herstel door huurder / Redelijke termijn

- 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

- 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 gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.