

Algemene voorwaarden behorende bij de huurovereenkomst Storage Dillenburg

Artikel 1 – Staat en oplevering van het gehuurde

- 1.1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze overeenkomst behorende gewaarmerkte omschrijving niet zijn uitgezonderd.
- 1.2 Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat zoals is aangegeven in de bij de overeenkomst behorende gewaarmerkte omschrijving of bij gebreke daarvan, die waarin het zich bij aanvang van de huur bevindt, in goede staat zonder gebreken.
- 1.3 Huurder verklaart dat het gehuurde in goede staat en zonder gebreken door verhuurder is opgeleverd. Huurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat zoals huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, derhalve zonder gebreken gehoudens normale slijtage en veroudering.
- 1.4 Het gehuurde dient in ieder geval geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards en dergelijke aan verhuurder te worden opgeleverd.
- 1.5 Huurder is verplicht bij beëindiging van de huurovereenkomst alle zaken die door hem in, aan, of op het gehuurde zijn aangebracht of door voorgaande huurder zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen.
- 1.6 Indien huurder het gebruik van het gehuurde niet tijdig heeft beëindigd dan wel in gebreke blijft het gehuurde te ontruimen, is verhuurder gerechtigd zich op kosten van de huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dan huurder enig recht op schadevergoeding heeft.
- 1.7 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op de kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

Artikel 2 - Gebruik

- 2.1 Huurder is verplicht het gehuurde in overeenstemming met artikel 1.2 van de huurovereenkomst bedoelde bestemming behoorlijk en zelf te gebruiken.
- 2.2 Het is huurder verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de gedaante, het uiterlijk of de inrichting van het gehuurde te wijzigen.
- 2.3 Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, plaatselijke verordening, voorschrift van overheid, nutsbedrijven, verzekeraars, het gebruik voor sprinkler, beveiliging en Stichting Nederlands Instituut voor Lijfttechniek en andere tot het afgeven van benodigde certificaten bevoegde instanties. Eveneens dient huurder de bepalingen opgenomen in het huishoudelijk reglement onverkort na te leven.
- 2.4 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken.
- 2.5 Huurder is gehouden het gehuurde zodanig te gebruiken dat geen schade aan het milieu in welke vorm dan ook ontstaan op redelijkerwijs kan ontstaan en is gehouden genoegzame voorzorgsmaatregelen hiertegen te treffen.
- 2.6 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde ontvlambare of oplosbare stoffen, aan bederf onderhevige zaken of levende have in het gehuurde op te slaan of te laten verblijven.
- 2.7 Huurder is verplicht tijdig passende maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan of in het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Huurder dient verhuurder terstond op de hoogte te stellen van eventuele opgetreden schade.
- 2.8 Het is huurder, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijke onder te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven.
- 2.9 Huurder is gehouden vervoermiddelen alleen te stallen op de daartoe bestemde plaatsen.

- 2.10 Huurder is verplicht brandblusvoorzieningen en vluchtwegen in het gehuurde en in het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij te houden.
- 2.11 Huurder dient het gehuurde door middel van een bij verhuurder te kopen (cilinder)slot op deugdelijke wijze af te sluiten.
- 2.12 Huurder is verplicht verhuurders telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van de zaken die door hem in het gehuurde zijn/worden opgeslagen. Verhuurder is bevoegd van huurder te verlangen dat bepaalde door huurder opgeslagen zaken om hem moverende redenen door en op kosten van huurder worden verwijderd,
- 2.13 Huurder is gehouden alle vanwege de verhuurder uitgevaardigde en uit te vaardigen reglementen en aanwijzingen na te leven en op te volgen.
- 2.14 Het is niet toegestaan het gehuurde te gebruiken ten dienste van criminele activiteiten.
- 2.15 Het is huurder niet toegestaan anderen, derden, toegang te verlenen tot het pand en / of het gehuurde, noch de toegangscode over te dragen.
- 2.16 Bovenstaande artikelen gelden onverminderd voor de in bijzijn van huurder aanwezige derden.

Artikel 3 – Huurprijswijziging

- 3.1 Een in artikel 4.4 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt ten hoogste twee maal in een Kalenderjaar plaats en zal per wijziging ten hoogste 6 procent van de huursom bedragen tenzij dit percentage wordt overschreden door het consumenten prijsindexcijfer, werknemersgezinnen met een laag inkomen op basis van 2005 = 100, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek en wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt twee kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt veertien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
- 3.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.
- 3.3 Telkens zodra de consumentenprijsindexcijfers op een meer recente tijdsbasis gepubliceerd worden, zullen die in de plaats treden en worden gehanteerd bij de berekening van de verhoging wanneer deze het in artikel 3.1 genoemde 6 procent percentage overschrijden. Bij staking van publicatie van consumentenprijsindexcijfers door het CBS zullen daarvoor in de plaats treden zoveel mogelijk overeenkomende of vergelijkbare jaarprijsindexcijfers, vast te stellen door verhuurder.

Artikel 4 – Waarborg

- 4.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een borgsom afgeven gelijk aan een huurperiode. Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom, noch op enige rentevergoeding.
- 4.2 Huurder is, zodra verhuurder de waarborgsom heeft aangesproken, verplicht terstond een nieuwe waarborgsom te verstrekken dan wel de waarborgsom aan te vullen tot het hiervoor bedoelde bedrag van een huurperiode.
- 4.3 Partijen komen overeen dat de door huurder in het gehuurde opgeslagen roerende zaken, mede dienen tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van huurder uit de huurovereenkomst en dat verhuurder op die zaken een retentierecht mag uitoefenen in geval van een tekortkoming van huurder.

Artikel 5 - Onderhoud, reparaties, verzekering en lasten

- 5.1 Al het onderhoud komt voor rekening van verhuurder.
- 5.2 Indien in verband met de aard van de door huurder opgeslagen zaken voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie,

Onder “normale premie” wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande, in Nederland gevestigde, assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, respectievelijk de aldaar aanwezige inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, alsmede gedurende de duur van de huurovereenkomst – elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Artikel 6 - Tekortkoming van huurder

- 6.1 In geval van niet tijdige betaling van de huur is huurder zonder ingebrekestelling naast de huurpenningen en de wettelijke rente tevens administratiekosten en buitengerechtelijke incassokosten, inclusief rentekosten verschuldigd. Deze buitenrechtelijke incassokosten bedragen een percentage van het onbetaalde bedrag. Hiernaast is huurder in geval van een procedure alle door verhuurder gemaakte proceskosten verschuldigd, ook voor zover die proceskosten uitstijgen boven de proceskostenveroordeling. Alles onverminderd het recht van verhuurder om indien de incassokosten meer bedragen, dit meerdere te vorderen.
- 6.2 Indien er sprake is van enig verzuim op grond van de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden en het huishoudelijk reglement zijdens de huurder heeft verhuurder het recht om het gehuurde af te sluiten door middel van een extra slot waarvan alleen de verhuurder de sleutel bezit. Tevens is verhuurder gerechtigd de toegangspincode tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt ongedaan te maken. Huurder zal nadien nog slechts toegang tot het gehuurde kunnen verkrijgen door alsnog zijn verplichtingen na te komen.
- 6.3 Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en in deze algemene voorwaarden opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 50,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Artikel 7 - Ontbinding

- 7.1 Indien huurder de door hem verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet; enige andere bepaling van de huurovereenkomst niet nakomt; enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt; heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Hieraan gaat slecht opzegging vooraf, indien de wet dat vereist. Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkele ontstaan van een omstandigheid als vermeld.
- 7.2 Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een in lid 1 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling. Tot die schade worden in ieder geval gerekend de huurprijs, de omzetbelasting en de overige verschuldigde bedragen, de kosten van wederverhuur alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand in verband met een omstandigheid als in lid 1 vermeld.
- 7.3 Door de bepalingen onder lid 1 en 2 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn rechten zoals hiervoor in artikel 7.2 opgenomen.
- 7.4 In het specifieke geval van uitbreiding en groei van verhuurbare ruimtes of plannen daartoe, kan verhuurder te allen tijde aanspraak maken op niet standaard ruimtes, ook wel bulkruimtes genaamd, door de huurovereenkomst eenzijdig op te zeggen met als doel deze uitbreiding en groei te kunnen realiseren. Verhuurder dient huurder hiervan minimaal drie maanden van tevoren op de hoogte te stellen, opdat huurder de ruimte bijtijds kan ontruimen en opleveren.

Artikel 8 – Schade

- 8.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
- 8.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
- 8.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder of van derden – en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake – door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, van storing van de installaties en apparatuur, van in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorval, van stoornis in het huurgenot en van stoornis of tekortkomingen in de levering en diensten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 8.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dienaangaande.

Artikel 9 – Aanpassingen

Indien verhuurder het nodig oordeelt in, op of aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwingen, waaronder extra voorzieningen en wijzigingen begrepen, renovatie- of andere werkzaamheden te (doen) verrichten of indien deze nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de Overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder die werkzaamheden en maatregelen en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van betalingsverplichting of ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal bij de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van huurder.

Artikel 10 - Diversen

- 10.1 Verhuurder en door hem aan te wijzen derden zullen te allen tijde na behoorlijke voorafgaande aankondiging aan huurder en in overleg met huurder het recht hebben het gehuurde van binnen en van buiten te bezichtigen en te inspecteren.
- 10.2 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-) personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Opzegging van de huurovereenkomst dient aan respectievelijk door elk van deze personen te worden gedaan wil zij geldig zijn en effect hebben.
- 10.3 Verhuurder heeft steeds de bevoegdheid een beheerder aan te stellen aan wie huurder alle uit deze huurovereenkomst voortvloeiende betalingen zal hebben te verrichten en met wie huurder zich over alle aangelegenheden ter zake van de huurovereenkomst zal hebben te verstaan een en ander zolang verhuurder niet anders aan huurder zal hebben bericht.
- 10.4 Vanaf ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst gericht aan het adres van de huurder. Huurder is verplicht verhuurder schriftelijk op de hoogte te stellen van eventuele verhuizingen. Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde al domicilie van huurder.
- 10.5 Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze overeenkomst niet kan worden aangemerkt als een overkomst tot bewaarneming als bedoeld in art.7:600 bw.

Artikel 11 - Toegang

- 11.1 Verhuurder garandeert huurder toegang tot het gehuurde zeven dagen per week vanaf 06:00 uur tot 22.00 uur. Zo nodig in geval van nood zal verhuurder huurder toegang buiten deze openingstijden verschaffen, een en ander zoals aangegeven in het huishoudelijk reglement.
- 11.2 Het is huurder, zonder schriftelijk toestemming van verhuurder, niet toegestaan zich buiten de gestelde openingstijden, in het pand te begeven. Wanneer door aanwezigheid buiten gestelde tijden evenwel alarm veroorzaakt wordt, is verhuurder gerechtigd deze kosten bij huurder in rekening te brengen danwel op huurder te verhalen.
- 11.3 Huurder dient voor het betreden als het verlaten van het pand gebruik te maken van zijn toegangscode.
- 11.4 Verhuurder is gerechtigd de openingstijden te wijzigen. Verhuurder zal voorafgaande aan wijziging van de openingstijden tijdig in overleg met huurder treden. Zodanige wijziging zal worden vastgelegd in het huishoudelijk reglement.

Artikel 12 - Pandrecht

- 12.1 Tot meerder zekerheid van al hetgeen de huurder verschuldigd is en/of nog verschuldigd zal zijn aan verhuurder, verbindt de huurder zich jegens verhuurder tot het verpanden van de hiernavolgende zekerheden aan verhuurder dewelke zekerheden verhuurder van huurder bedingt.
- 12.2 Huurder verpandt bij deze aan verhuurder, gelijk verhuurder bij deze aan huurder als onderpand aanvaardt, alle zaken, voorraad en inventaris aanwezig in het gehuurde.
- 12.3 Verpanding geschiedt door deze akte te registreren bij de Inspecteur der Registratie en Successie.
- 12.4 Huurder staat in voor zijn bevoegdheid over deze zaken te beschikken.
- 12.5 Ten aanzien van het bestaan en het bedrag van de schulden aan verhuurder, tot zekerheid waarvoor deze verpanding strekt, geldt de administratie van verhuurder als bewijs.
- 12.6 Verhuurder is te allen tijde gerechtigd tot onmiddellijke executie van de in het gehuurde verstrekte zaken over te gaan zonder voorafgaande aankondiging of ingebrekestelling.

Artikel 13 - Slotbepaling

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