

## Huurcontract en regelgeving

# 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 Woonin uit zijn woonplaats (bijvoorbeeld: Woonin 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 huurtijd 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 vriezend 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 legitimatie 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 voorgenoemde 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 voorgenoemde 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-, bijof verbouwen;
  - wegbreken;
  - het treffen van isolatievoorzieningen;
2. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren, indien de voorgenoemde 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 waaronder 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.