

Algemene voorwaarden voor het verhuren van onroerende zaken door de gemeente Loon op Zand

1. Definities

Aanvraag: het verzoek van huurder aan de verhuurder voor de huur van de onroerende zaak

Gemeente: de gemeente Loon op Zand

Huur: de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een (onroerende) zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

Huurder: een natuurlijke of rechtspersoon die een onroerende zaak van de gemeente huurt.

Huurprijs: de door het College van burgemeester en wethouders van Loon op Zand vastgestelde (geldelijke) tegenprestatie verschuldigd voor het gebruik van de in huur uitgegeven onroerende zaak.

Onroerende zaak: de grond, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Verhuur: het door de gemeente op basis van een huurovereenkomst in gebruik geven van een onroerende zaak aan een natuurlijk persoon of rechtspersoon.

Verhuurder: de gemeente Loon op Zand, daaronder wordt mede verstaan degenen die bevoegd zijn haar te vertegenwoordigen

2. Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

2.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

2.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.

2.3 Verhuurder kan het initiatief nemen om de Algemene Voorwaarden te wijzigen voorzover die wijziging(en) redelijk zijn en nadat huurder vooraf (voldoende) tijdig in staat is gesteld kennis te nemen van de voorgestelde wijziging(en). Indien de huurder de wijziging(en) niet wenst te accepteren, kan hij de huurovereenkomst opzeggen volgens de daarvoor geldende regels.

3. Algemene bepalingen

De huurovereenkomst wordt gevormd door de aanvraag, het besluit van verhuurder, de huurovereenkomst, de perceeltekening, deze algemene voorwaarden en –voorzover van toepassing– aanvullende voorwaarden.

4. Totstandkoming van de huurovereenkomst

De overeenkomst, waarbij verhuurder aan de huurder een onroerende zaak verhuurt komt tot stand middels een door de huurder ingediende aanvraag voor huur (of gebruik) van een onroerende zaak, een (schriftelijke) bevestiging van huurder, waarin deze onvoorwaardelijk verklaart in te stemmen met de voorwaarden van huur en na een definitief besluit van verhuurder, waarin deze de huur bevestigt.

5. Beëindiging van de huurovereenkomst

5.1 De huurovereenkomst geldt voor de in het besluit genoemde periode en eindigt na deze periode van rechtswege zonder dat daartoe een nadere opzegging vereist is.

5.2 De huurder is bevoegd de huurovereenkomst, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand, tussentijds schriftelijk op te zeggen.

5.3 De overeenkomst kan, indien het belang van verhuurder hiermee is gediend, door verhuurder worden beëindigd door schriftelijke opzegging aan de huurder met inachtneming van minimaal een maand.

5.4 Bij overeenkomst kan van de duur van de opzegtermijn worden afgeweken. In dat geval geldt de bij overeenkomst afgesproken opzegtermijn.

5.4 Indien de huurder, ondanks schriftelijke sommatie van de verhuurder, verwijtbaar tekort schiet in de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden, eventuele aanvullende voorwaarden, wet en regelgeving op hem rust, heeft verhuurder het recht hem aan te zeggen, dat hij de overeenkomst onmiddellijk ontbindt zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn.

5.5 De huurder is gehouden aan de verhuurder alle schade te vergoeden, die verhuurder lijdt door nalatigheid van de huurder en/of door tussentijdse beëindiging van de overeenkomst door de verhuurder zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, onverminderd de gebondenheid van beide partijen tot nakoming van de verplichtingen, welke tot aan de beëindiging van de huur voor elk van hen zijn ontstaan.

6. Huurprijs en betalingsvoorschriften

6.1 De huurprijs en betalingsvoorschriften wordt jaarlijks door het College van burgemeester en wethouders van Loon op Zand vastgesteld. Bij de jaarlijkse vaststelling zal de huurprijs in ieder geval verhoogd worden met het inflatiepercentage, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt bepaald. Genoemd inflatiepercentage is het zogenaamde Consumentenprijsindexcijfer (CPI), basisjaar 2006.

6.2 De huurder verplicht zich de verschuldigde huurprijs tijdig aan verhuurder te voldoen. Hiertoe zal verhuurder aan huurder een acceptgirokaart toesturen, waarmee huurder de verschuldigde huur kan voldoen. Voorzover huurder binnen vier weken na ingangsdatum van de overeenkomst nog steeds geen acceptgirokaart mocht hebben ontvangen, dan dient huurder zo spoedig mogelijk (uiterlijk binnen twee weken) de verschuldigde huur over te maken naar rekeningnummer: 47.57.25.344 ten name van de Gemeente Loon op Zand te Kaatsheuvel. Alle betalingen geschieden zonder enige korting, schuldvergelijking of compensatie.

6.3 Als sprake is van een overeenkomst voor meer dan een jaar, dan geldt dat verhuurder aan huurder na afloop van de laatste huurtermijn, binnen vier weken een acceptgirokaart zal toesturen, waarmee de volgende verschuldigde huurtermijn dient te worden voldaan. Mocht huurder deze acceptgirokaart niet binnen de hiervoor gestelde termijn hebben ontvangen, dan dient huurder zo spoedig mogelijk (uiterlijk binnen twee weken) de verschuldigde huur over te maken naar rekeningnummer: 47.57.25.344 ten name van de Gemeente Loon op Zand te Kaatsheuvel.

6.4 De verhuurder kan bij aanvang van de huurovereenkomst een waarborgsom eisen. Het College van burgemeester en wethouders stelt de hoogte van deze waarborgsom vast. Deze waarborgsom kan later door de verhuurder worden verrekend met:
De eventuele achterstallige huurtermijnen;

De bedragen, die aan de verhuurder verschuldigd zijn wegens beschadiging aan de onroerende zaak, toegebracht door huurder of diegene die zich met toestemming van de huurder toegang heeft of heeft verschaft tot de onroerende zaak;

Al hetgeen de huurder aan haar verschuldigd zal zijn op grond van de overeenkomst, de wet of de redelijkheid en billijkheid.

Aan de huurder zal géén rentevergoeding over de waarborgsom worden voldaan.

6.5 Ingeval van wanbetaling van de huurprijs is verhuurder gerechtigd zonder dat sommatie en/of ingebrekestelling is vereist, de wettelijke rente in rekening te brengen.

7. De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur, tenzij huurder en verhuurder een andere datum afspreken, in goede staat ter beschikking stellen. De huurder aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurperiode bevindt.

8. Gebruik van het gehuurde

8.1 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

8.2 Huurder mag het gehuurde uitsluitend gebruiken volgens de in de huurovereenkomst omschreven bestemming.

8.3 In ieder geval dient huurder bij de huur van een perceel grond ervoor te zorgen dat dit perceel door en op kosten van huurder op deugdelijke wijze wordt afgerasterd, welke afrastering deugdelijk moet worden onderhouden. Genoemde afrastering mag maximaal 1 meter hoog zijn. Verhuurder kan aan huurder nadere aanwijzingen geven over op welke wijze de afrastering geplaatst moet worden en waaraan de afrastering (o.a. technische voorwaarden) dient te voldoen.

8.4 Huurder mag bij het huren van een perceel grond, geen bouwwerken (met uitzondering van afrasteringen) op het perceel oprichten.

8.5 Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan bij het huren van een perceel grond, dit perceel grond te gebruiken als opslagplaats van afval, vuilnis, materialen, al dan niet rijdende (motor)voertuigen of onderdelen daarvan.

8.6 Het is huurder verboden ontplofbare, ontbrandbare- of anderszins gevaarlijke- en/of schadelijke stoffen in of op het gehuurde te houden.

8.7 Het is huurder verboden om een hennepkwekerij dan wel een andersoortig produktiesysteem betreffende bij de wet verboden middelen, te (doen) houden op of in het gehuurde. Een enkele overtreding van dit verbod geeft verhuurder het recht de ontbinding van de huurovereenkomst (onmiddellijk) te vorderen.

8.8 Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, tenzij hij hiertoe uitdrukkelijk de toestemming van verhuurder heeft gekregen.

8.9 Bij de huur van een perceel grond, dient huurder ervoor te zorgen dat het gehuurde zich steeds in een ordentelijke staat bevindt. Verhuurder zal beoordelen of hiervan sprake is en kan –indien noodzakelijk- aan huurder aanwijzingen geven, die door huurder onmiddellijk, onvoorwaardelijk en volledig opgevolgd moeten worden.

8.10 Verhuurder kan, indien daartoe aanleiding bestaat, aan huurder schriftelijke en/of mondelinge aanwijzingen te geven ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Huurder dient deze aanwijzingen onmiddellijk, onvoorwaardelijk en volledig op te volgen.

8.11 Huurder dient ervoor te zorgen dat er geen hinder of overlast wordt veroorzaakt jegens omwonenden of eigenaren van aangrenzende percelen.

8.12 Zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder is het huurder niet toegestaan aan het gehuurde wijzigingen aan te brengen, uit het gehuurde zaken te verwijderen en in/op het gehuurde te plaatsen. Reguliere onderhoudswerkzaamheden, zoals maaien van gras, schoonmaken van watergangen etc., vallen niet onder het voorgaande.

8.13 Huurder dient eventuele bestaande zakelijke rechten die op het gehuurde zouden rusten te respecteren. Daarnaast is het huurder niet toegestaan enig persoonlijk recht ten behoeve van derden te vestigen, tenzij huurder hiervoor de uitdrukkelijke toestemming van verhuurder heeft verkregen.

8.14 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde daarvan toestaan.

9. Aansprakelijkheid en toezicht

9.1 De huurder is aansprakelijk voor het herstel van gebreken en voor geringe of dagelijkse reparaties aan het gehuurde, waaronder begrepen die van de terrein- of erfafscheiding.

9.2 De huurder is aansprakelijk voor schade toegebracht in, op of aan het gehuurde, tenzij sprake is van grove schuld of nalatigheid van de verhuurder.

9.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, verlies of diefstal van eigendommen en/of lichamelijk letsel van de huurder of van personen, die met toestemming van de huurder zich op het gehuurde bevinden. De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle aanspraken van derden ter zake van schade als gevolg van in dit artikel genoemde omstandigheden/oorzaken, voorzover vallend buiten aansprakelijkheid van de verhuurder jegens de huurder.

9.4 Huurder is verplicht alle aantoonbare schade terstond te melden bij de verhuurder.

9.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor een feitelijke stoornis in het huurgenot die veroorzaakt wordt door derden, tenzij deze aansprakelijkheid voortvloeit uit hoofde van het verhuurderschap van verhuurder aan die derden.

9.6 Evenmin is verhuurder aansprakelijk voor schade of nadeel die huurder lijdt als gevolg van een gebrek aan het gehuurde, behalve voorzover verhuurder ernstige nalatigheid kan worden verweten.

9.7 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden en eventuele aanvullende voorwaarden, zal huurder op eerste verzoek huurder toegang verlenen tot het gehuurde.

10. Oplevering na beëindiging van de huurovereenkomst

10.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde geheel ontruimd, vrij van gewassen en opstallen en in goede staat van onderhoud op te leveren of, bij voorafgaande beschrijving van het gehuurde, de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Daarbij heeft huurder geen enkel recht op schadeloosstelling, in welke vorm dan ook, waaronder de aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

10.2 Voorzover sprake is van vooruitbetaling van (verschuldigde) huurpenningen en de huurovereenkomst tussentijds is opgezegd, dan zal een eindafrekening worden opgemaakt en zullen niet-verschuldigde huurpenningen worden gerestitueerd.

10.3 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel en/of volledige ontruiming niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Overige schade, ontstaan door nalatigheid of grove opzet van huurder, komt ook voor zijn rekening.

10.4 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in of op het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van zaken zijn voor rekening van de huurder. Verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor zaken die de huurder ten behoeve van de opvolgende huurder heeft achtergelaten.

11. Ingebrekestelling en het in verzuim zijn van huurder

11.1 Indien huurder enige verplichting, welke als gevolg van de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust, niet of niet behoorlijk (waaronder niet-tijdig) nakomt, dan is huurder reeds in verzuim, zonder dat hiervoor eerst een ingebrekestelling vereist is.

11.2 Indien huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke als gevolg van wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurder buitengerechtelijke en/of gerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder. De ten laste van huurder komende buitengerechtelijke kosten, worden in geval van wanbetaling vastgesteld op tenminste 15 procent van de onbetaalde huurpenningen.

11.3 Als gevolg van dit artikel is de ene partij aan de andere partij buitengerechtelijke kosten verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op huurder uit handen geeft. De kosten bedragen tenminste 15 procent van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,00 vermeerderd met de verschuldigde omzetbelasting (BTW).

12. Slotbepalingen

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

12.2 Wanneer de verhuurder omtrent toepassing van deze voorwaarden een beslissing heeft genomen, waarmee de huurder het niet eens is, dan dient huurder binnen vier weken na datum beslissing zijn bezwaar kenbaar te hebben gemaakt bij verhuurder. Verhuurder zal na beoordeling van het bezwaar van een huurder een beslissing nemen.

12.3 Geschillen omtrent betalingsverplichtingen van de huurder en omtrent de beëindiging van de overeenkomst worden bij uitsluiting onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Breda.

12.4 Deze algemene voorwaarden voor het verhuren van onroerende zaken door de gemeente Loon op Zand kunnen worden aangeduid als: algemene voorwaarden of algemene huurvoorwaarden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het College van burgemeester en wethouders van 9 september 2008 (nummer 35/A3-2).