

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERHUUR VAN ONROERENDE ZAKEN IN EIGENDOM BIJ DE GEMEENTE HAARLEM

beleid\alghuvow.std

Artikel 1

1. Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.
2. Overeengekomen wijzigingen van de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden worden bij voorkeur schriftelijk vastgelegd.

Meer dan een huurder

Artikel 2

1. De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
2. De huurprijs en eventuele bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of meer eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de eventuele bijkomende kosten verschuldigd.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

3. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien.
4. Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

Ter beschikkingstelling en aanvaarding

Artikel 3

1. Verhuurder zal het gehuurde op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking stellen.

Opnamestaat

2. Huurder en verhuurder leggen bij de aanvang van de huur in een opnamestaat vast:
 - de staat van het gehuurde;
 - de in het gehuurde aanwezige voorzieningen en/of inventaris;
3. Zowel de huurder als de verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van de opnamestaat.

Aanvaarding

4. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de ondertekende opnamestaat.
5. Indien bij de aanvang van de huurovereenkomst geen opnamestaat is gemaakt, geldt het navolgende:
Huurder behoudt zich het recht voor om binnen vier weken na de aanvang van de huurovereenkomst door hem geconstateerde gebreken schriftelijk aan verhuurder te melden. Verhuurder beoordeelt vervolgens op basis van de aard en duur van de verhuring en maatstaven van redelijkheid en billijkheid welke gebreken voor reparatie in aanmerking komen.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 4

Rustig genot

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

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 als gevolg van een gebrek als bedoeld in lid 3, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

Onderhoud

5. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voor zover deze werkzaamheden niet door huurder verricht moeten worden.

Informatie

6. Verhuurder zal huurder tijdig informeren over plannen met betrekking tot renovatie/groot onderhoud en verbetering.

Verplichtingen huurder

Artikel 5

Betaling

1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en eventueel bijkomende vergoedingen voor de eerste van elke maand bij vooruitbetaling voldoen door overschrijving op bankrekeningnummer 28.50.35.401 t.n.v. de afdeling Vastgoed/Hoofdafdeling Stadszaken, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Een acceptgirokaart zal maandelijks door de verhuurder aan huurder worden toegezonden. Indien de toezending door verhuurder van een acceptgirokaart onverhoopt achterwege blijft, doet dit niet af aan de verplichting van huurder om de huurprijs zo spoedig mogelijk aan verhuurder te voldoen.
2. Huurder zal zich bij het voldoen aan zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Gebruik

Artikel 6

1. Huurder zal het gehuurde als goed huurder overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken. Huurder zal de gemeenschappelijke ruimten overeenkomstig hun bestemming gebruiken.
2. Huurder zal het gehuurde zelf gebruiken.

Overlast

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

Onderverhuur

4. Huurder mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.

Vergunning

5. Huurder draagt zorg voor het verkrijgen voor de uitoefening van zijn bedrijf vereiste vergunningen. Weigering of intrekking van deze vergunning laat deze overeenkomst onverlet.

Artikel 7

Onderhoud en reparaties

1. Gering en dagelijks onderhoud en reparatiewerkzaamheden, voor zover gevolg van normale slijtage, komen voor rekening van huurder, tenzij de werkzaamheden het gevolg zijn van het niet herstellen van gebreken door verhuurder. Hieronder vallen:
 - a. het witten, sauzen, behangen en schilderen binnen gehuurde;

- b. het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
 - c. het gebruikelijke onderhoud van kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.;
 - d. het ontstoppen van closetten, wastafels, gootstenen, douches, afvoerleidingen, putten en goten;
 - e. het onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen en de CV-installatie ter voorkoming van bevriezing;
 - f. het jaarlijks vegen van de schoorsteen;
 - g. het gebruikelijk onderhoud van geiser of boiler, CV-radiatoren e.d.;
 - h. het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten;
 - i. het schoonhouden van dakgoten;
 - j. de aanleg en het onderhoud van de privé-tuin;
 - k. het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorziening;
 - l. alle overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die volgens plaatselijk gebruik voor rekening van de 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 8

Veranderingen gehuurde door verhuurder

1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen.
2. Onder verandering als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbeteringen. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als verandering in de zin van dit artikel.
3. In afwijking van het eerste lid verklaart huurder hierbij zijn toestemming te verlenen aan:
 - a. Werkzaamheden nodig door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt, veranderd moet worden door verhuurder. Verhuurder zal de huurder tijdig informeren over de in de vorige zin bedoelde veranderingen van het gehuurde en met de huurder daarover overleg voeren.
 - b. Werkzaamheden die verhuurder wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan, waarbinnen het gehuurde zich bevindt, waardoor het gehuurde verandert mits:
 - verhuurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en met de huurder daarover heeft overlegd en het belang van verhuurder 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.

4. 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.

Huurverhoging

5. 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 daardoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

Artikel 9

1. Huurder zal verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
2. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde alsook aan de tot het gehuurde behorende voorzieningen of van direct aan grenzende ruimten 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 controle bezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie van hun kant in het gehuurde toelaten. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden alleen plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.
4. Indien verhuurder wil overgaan tot verkoop of verhuur aan anderen is de huurder verplicht op dinsdag tussen 14.00 en 16.00 uur de verhuurder of de door hem aangewezen personen toegang te verlenen. Huurder zal ingeval van verkoop door verhuurder van het gehuurde de door verhuurder aangewezen persoon/personen belast met verkoop in het gehuurde toelaten indien deze personen zich kunnen legitimeren.
5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van huur, tenzij de werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.

Huurderzelfwerkzaamheid

Artikel 10

Toestemming

1. Voor het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde dient huurder verhuurde schriftelijk om toestemming te verzoeken. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt onder meer verstaan:
 - aan-, bij of verbouwen, wegbreken
 - het aanbrengen van buitenzonweringen
 - het plaatsen van buitenantennes, zendmasten e.d.
 - het treffen van isolatievoorzieningen.

2. Verhuurder zal zijn toestemming voor het aanbrengen van veranderingen door huurder slechts weigeren indien de voorgenomen verandering:
 - a. de belangen van de verhuurder schaadt;
 - b. in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een bevoegde instantie of instelling;
 - c. onrechtmatig is tegen derden.
3. Verhuurder zal zijn beslissing schriftelijk en in geval geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen aan huurder meedelen.
4. Verhuurder kan aan de te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot o.a.:
 - a. de toe te passen constructie en materialen;
 - b. de wijze van uitvoering;
 - c. verzekeringen;
 - d. onderhoud;
 - e. aansprakelijkheid;
 - f. ongedaanmaking bij einde van de huur.

Ongedaan making

5. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van de verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaan making door de verhuurder bij of na het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen.
Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder worden gemaakt.

Vergoeding

6. Huurder brengt verandering aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is voor het aanbrengen van veranderingen door huurder 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.
7. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Schade aan het gehuurde

Artikel 11

Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde 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. Het gehuurde wordt echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel mede te omvatten de leidingen kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.

Oplevering

Artikel 12

Goede staat

1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst volledig ontruimen en in dezelfde staat opleveren als vermeld in de opnamestaat die bij de aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt. Bij het ontbreken van die staat zal hij het gehuurde in goede staat opleveren.
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 7 is nagekomen;
 - veranderingen als bedoeld in artikel 10 ongedaan zijn gemaakt, indien en voor zover verhuurder met inachtneming van het in het vijfde lid van dat artikel bepaalde ongedaanmaking geëist;
 - huurder alle schade aan het gehuurde waarvoor hij op grond van artikel 11 aansprakelijk is heeft hersteld;
 - door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.

Afgifte sleutels

3. Huurder zal de sleutels van de deuren op de dag waarop hij het gehuurde ontruimt aan verhuurder ter plaatste van het verhuurde afgeven.

Achtergelaten roerende zaken

4. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

Inspectie

Artikel 13

Gezamenlijke inspectie/kostenopgave

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.
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 de 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.

Waarborgsom

Artikel 14

1. Verhuurder is gerechtigd om bij het aangaan van de huurovereenkomst een waarborgsom aan huurder te vragen. De door huurder gestorte waarborgsom dient ter meerdere zekerheid dat hij zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 12 nakomt.
2. Verhuurder zal de waarborgsom verminderd met hetgeen verhuurder nog van huurder heeft te vorderen uiterlijk twee maanden na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.
Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Persoonsregistratie

Artikel 15

1. Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat de door hem/haar verstrekte gegevens, te weten naam, adres, telefoonnummer en geboortedatum worden opgenomen in een persoonsregistratie betreffende huuradministratie en invordering.
2. Deze persoonsregistratie heeft tot doel het leveren van informatie ten behoeve van het innen van vorderingen door het dienstonderdeel financiën Vastgoed, hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, evenals het leveren van informatie ten behoeve van het onderhouden van telefonisch en schriftelijk contact betreffende de financiële naleving en beoordeling van het huurcontract.
3. Houder van deze registratie is het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, Postbus 2003 PB Haarlem.
4. Voor de persoonsregistratie is een reglement opgesteld. Dit reglement is opgenomen in een openbaar register: dit register ligt voor een ieder kosteloos ter inzage ter gemeentesecretarie.

Bodemverontreiniging

Artikel 16

1. Aan verhuurder en huurder is niet bekend dat bodem van het gehuurde enige verontreiniging bevat of op grond van enig feit uit het verleden zou kunnen bevatten, die ten nadele strekt tot het gebruik van het gehuurde of heeft geleid of zou kunnen leiden tot sanering van bodem of grondwater van het gehuurde, dan wel het nemen van andere maatregelen.
Onder bodem wordt verstaan het vaste deel van de aarde met de zich daarin bevindende vloeibare en gasvormige bestanddelen en organismen (Artikel 1 Wet Bodembescherming).
Huurder verklaart het gehuurde, voor zover met het oog waarneembaar, in volledig schone staat te hebben aanvaard.
2. Huurder dient zich te onthouden van activiteiten welke kunnen leiden tot verontreiniging van de bodem.
Indien nodig dient hij, in overleg met de verhuurder, voorzieningen te treffen die vervuiling van de bodem tegengaan.
Indien desondanks toch vervuiling optreedt/wordt veroorzaakt dient de huurder de verhuurder hiervan direct op de hoogte te stellen.

3. Verhuurder behoudt zich het recht voor om tegen het eind van de huurovereenkomst een onderzoek te (doen) verrichten naar eventuele verontreiniging van de bodem. Huurder zal een dergelijk onderzoek gedogen. De kosten van het onderzoek zijn voor rekening van huurder.
4. De kosten voor controle op en verwijdering van geconstateerde bodemverontreiniging zowel binnen als buiten de grenzen van het gehuurde voor zover direct of indirect veroorzaakt door huurder, komen voor rekening van huurder.

Aldus vastgesteld op 8 december 1992 door Burgemeester en wethouders van Haarlem