

Huurreglement stallingsruimten woningcorporatie ZVH

Algemeen

Artikel 1 Algemeen

Lid 1. Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst waarin het van toepassing is verklaard.

Lid 2. In alle gevallen waarin de huurovereenkomst, dit reglement en/of de wet niet voorziet, beslist verhuurster, rekening houdend met het plaatselijk gebruik en zoveel mogelijk in overleg met de huurder(s) of met vertegenwoordigers van de huurder(s).

Artikel 2 Meerdere huurders

Lid 1. De in de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig uitoefenen, hierbij rekening houdend met elkaars rechten.

Lid 2. Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van alle verplichtingen die voor hem en de andere huurder(s) uit de overeenkomst en de wet voortkomen.

Lid 3. De huurprijs en de bijkomende kosten zijn enkelvoudig verschuldigd. Indien de overeenkomst voor één of een aantal huurders is beëindigd, blijven de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en bijkomende kosten verschuldigd.

Lid 4. Om de overeenkomst in zijn geheel te beëindigen moet de opzegging aan of door alle huurders worden gedaan. Vindt de opzegging aan of door niet alle huurders plaats dan duurt de overeenkomst voor de overgebleven huurder(s) ongewijzigd voort.

Artikel 3 Levering en aanvaarding van het gehuurde

Lid 1. Verhuurster zal het gehuurde op de overeengekomen datum in goede staat van onderhoud en zonder zichtbare en onzichtbare gebreken aan huurder ter beschikking stellen.

Artikel 4 Huurprijs

Lid 1. De huur kan worden gewijzigd volgens de daarvoor geldende regels.

Lid 2. Het bedrag dat huurder verschuldigd is als voorschot op de kosten van bijkomende leveringen en diensten kan door verhuurster op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd.

Lid 3. Verhuurster verstrekt aan huurder jaarlijks een gespecificeerd overzicht van de in het vorige lid bedoelde kosten. Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door huurder betaalde voorschotbedragen zullen worden verrekend.

Artikel 5 Bestemming van het perceel

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

Lid 2. Huurder zal gedurende de gehele huurtijd het gebruik van het gehuurde hebben.

Lid 3. Huurder zal zonder voorafgaande toestemming van verhuurster het gehuurde niet onderverhuren of in gebruik geven aan derden en geen nering, huisindustrie en handel bedrijven.

Lid 4. Huurder mag in het gehuurde geen schadelijke stoffen en materialen, brandgevaarlijke stoffen en materialen opslaan.

Lid 5. Huurder zal geen dieren houden in de garage of berging.

Lid 6. Aan of in het gehuurde mogen geen wijzigingen worden aangebracht zonder schriftelijke toestemming van de verhuurster.

Lid 7. Huurder zal ervoor zorgen dat geen overlast wordt veroorzaakt.

Artikel 6 Verplichtingen van de verhuurster

Lid 1. Verhuurster zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijk geworden onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voor zover deze niet ingevolge van dit reglement ten laste van de huurder komen (artikel 9).

Lid 2. Verhuurster zal huurder gedurende de huurtijd het rustige genot van het gehuurde verschaffen. Verhuurster is niet aansprakelijk voor feitelijk stoornis in het huurgenot door derden. Verhuurster is ook niet aansprakelijk voor de schade die huurder als gevolg van deze stoornis lijdt.

Lid 3. Verhuurster zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, ook al kende verhuurster deze bij aanvang van de huur.

Lid 4. Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek genoemd in lid 3 van dit artikel, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurster ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

Artikel 7 Het aanbrengen van veranderingen door verhuurster

Lid 1. Verhuurster 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.

Lid 2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen en/of verbeteringen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefs-verbeteringen. 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.

Lid 3. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering 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;
- de voorgestelde verandering, uitsluitend per complex of per betreffend gedeelte daarvan, kan worden aangebracht;
- verhuurster tijdig huurder en, zo deze er is, de bewonerscommissie heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en hier over overleg heeft met de huurders en, indien aanwezig, de bewonerscommissie;
- het belang van de verhuurster 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 verhuurster als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door de verhuurster kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering. Indien de verandering

wezenlijk afwijkt van hetgeen bij aanvang van de huurovereenkomst is overeengekomen, is huurder bevoegd de huurovereenkomst te ontbinden.

Lid 4. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voorzover deze 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 voorzieningen zijn opgeleverd. 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.

Artikel 8 Verplichtingen van de huurder

Lid 1. Huurder zal de huurprijs en het bedrag van de bijkomende leveringen en diensten, bij vooruitbetaling vóór de eerste van iedere maand voldoen door automatische machtiging.

Lid 2. Huurder zal zich bij huurbetaling niet beroepen op verrekening, tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.

Lid 3. Huurder is verplicht om bij beëindiging van de huurovereenkomst verhuurster in de gelegenheid te stellen om het gehuurde door kandidaat-huurders te laten bezichtigen.

Artikel 9 Het onderhoud en de reparaties door de huurder

Lid 1. Geringe en dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden komen voor rekening van de huurder, hieronder vallen:

- het schoonhouden van de stallingsruimte;
- het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk, schakelaars 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.

Lid 2. Huurder zal de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover niet is overeengekomen dat zij tegen vergoeding door verhuurster zullen worden verricht, vak-kundig uitvoeren en de regels en aanwijzingen ter zake van daartoe bevoegde instanties in acht nemen.

Artikel 10 Schade aan het gehuurde

Lid 1. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Artikel 11 Aanbrengen van wijzigingen aan het gehuurde

Lid 1. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming veranderingen aan het gehuurde of de bijbehorende voorzieningen aan te brengen. Indien huurder wijzigingen wenst, dient hij schriftelijk de benodigde toestemming aan verhuurster te vragen.

Lid 2. Bij het aanbrengen van veranderingen wordt in dit artikel onder meer verstaan:

- aan-, bij of verbouwen;
- wegbreken;
- aanbrengen van buitenzonweringen, gevelkachelsluitlaten;

- plaatsen van schermen, afsluitingen, buitenantennes, schotels, duivenhokken, schuttingen, parket, plavuizen en andere harde en/of gelijmde vloerbedekking, indien niet geluidsvrij en (TNO gekeurd) aangebracht.

Lid 3. Aan bedoelde toestemming kan verhuurster voorwaarden verbinden.

Lid 4. Verhuurster zal de in het vorige lid bedoelde toestemming alleen weigeren indien de voorgenomen wijziging:

- in strijd is met enig wettelijk voorschrift, waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
- de belangen van verhuurster, waar ook bij hoort de door verhuurster te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders, schaadt;
- onrechtmatig is jegens derden.

Lid 5. Verhuurster zal haar beslissing, indien geen toestemming wordt verleend onder opgaaf van redenen, aan huurder mededelen. Dit binnen een redelijke termijn. Lid 6. Verhuurster 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 etc.

Lid 7. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurster heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij het ongedaan maken door verhuurster bij het verlenen van haar toestemming nadrukkelijk is bedongen. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurster ongedaan worden gemaakt.

Lid 8. Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurster is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe zij zich bij of na het verlenen van de toestemming als bedoeld in het eerste lid nadrukkelijk heeft verbonden.

Lid 9. Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Artikel 12 Controle en gedoogplicht van dringende reparaties

Lid 1. Huurder zal verhuurster op haar verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren en zal door verhuurster daartoe aangewezen functionaris(sen) na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.

Lid 2. Huurder zal alle door verhuurster noodzakelijk geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde of direct aangrenzende woningen die niet tot het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld gedogen.

Lid 3. Huurder zal personen die door verhuurster met herstelwerkzaamheden aan het gehuurde zijn belast na legitimatie op eerste verlangen in het gehuurde toelaten.

Lid 4. Verhuurster zal huurder zo mogelijk vooraf de datum laten weten wanneer bedoelde herstelwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd.

Lid 5. Huurder heeft tijdens de uitvoering van bedoelde herstelwerkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs, tenzij deze werkzaamheden langer dan veertig dagen duren.

Lid 6. Onvoorzienbare omstandigheden voorbehouden zullen deze bezoeken resp. werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd.

Artikel 13 Beëindiging van de huurovereenkomst

Lid 1. Huurder kan de huurovereenkomst beëindigen door een schriftelijk opzegging. Opzegging kan per elke dag van de maand met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste één maand. Valt de opzeggingsdatum in het weekend of op een feestdag dan geldt de datum van de eerstvolgende werkdag. De opzegging geschiedt schriftelijk, per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Lid 2. Verhuurster kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand schriftelijk opzeggen. De opzeggingstermijn bedraagt één maand.

Lid 3. 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.

Lid 4. Huurder en verhuurster kunnen op elk moment de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen, op een door hen daartoe te bepalen datum.

Artikel 14 Oplevering van het gehuurde

Lid 1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de overeenkomst in goede staat en geheel ontruimd opleveren.

Lid 2. Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren indien, blijkt dat huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 is nagekomen;

Huurreglement stallingsruimten woningcorporatie ZVH