

Inhoud

Artikel:

Inhoud

Artikel 1: Huurvoorwaarden	2
Artikel 2 : Omschrijving van begrippen	2
Artikel 3: Bestemming en gebruik van het gehuurde	3
Artikel 4: Gemeenschappelijke ruimten	3
Artikel 5: Levering en aanvaarding	3
Artikel 6: Huurprijs en servicekosten	3
Artikel 7: Betalingen.....	5
Artikel 8. Toerekening van betalingen van huurder	5
Artikel 9. Wijziging van de huurprijs op voorstel van verhuurder	5
Artikel 10 : Verplichtingen verhuurder.....	5
Artikel 11 : Verplichtingen huurder.....	6
Artikel 12: Huurdersonderhoud.....	7
Artikel 13: Veranderingen en toevoegingen.....	8
Artikel 14 Hinder of overlast.....	9
Artikel 15: Uitsluiting van aansprakelijkheid verhuurder	9
Artikel 16: Aansprakelijkheid van huurder voor schade	10
Artikel 17: Milieuverplichtingen	10
Artikel 18: Aanbieden van afvalstoffen	10
Artikel 19: Voorkoming van schade door weersomstandigheden, kortsluiting, brand of lekkage e.d.	10
Artikel 20: Staat van aanvaarding bij de aanvang van de huurovereenkomst	10
Artikel 21: Controle, dringende werkzaamheden	11
Artikel 22: Verzekering	11
Artikel 23: Waarborgsom van huurder	11
Artikel 24: (Tussentijdse) beëindiging huurovereenkomst	11
Artikel 25: Voorinspectie en eindinspectie	12
Artikel 26: Staat van oplevering bij het einde van de huurovereenkomst	13
Artikel 27: Niet nakoming/ingebrekestelling	14
Artikel 28: Beheer en Klachten	14
Artikel 29: Inschrijving de basisregistratie personen.....	14
Artikel 30: Boetes	14
Artikel 31: Overige	14
Bijlage.....	15

Artikel 1: Huurvoorwaarden

1.1. Deze huurvoorwaarden maken onlosmakelijk onderdeel uit van de huurovereenkomst van Lebe Investments B.V. voor de LEBE City Campus. Afwijkingen van de tekst van de huurovereenkomst of van deze huurvoorwaarden kunnen slechts met schriftelijke instemming van verhuurder worden overeengekomen. Verhuurder heeft huurder voor ondertekening van de huurovereenkomst een exemplaar van deze huurvoorwaarden ter hand gesteld. Verhuurder behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de huurvoorwaarden eenzijdig te wijzigen. Huurder verklaart zich daarmee bij voorbaat akkoord, op voorwaarde dat:

- het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet kan onthouden, en
- verhuurder huurder(s) tijdig over de wijziging heeft geïnformeerd.

1.2 Voor de uitleg van de huurovereenkomst geldt in aflopende volgorde de volgende rangorde voor de stukken:

1. Huurovereenkomst LEBE City Campus ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE/CAMPUSHUUR EX. ARTIKEL 7:274 lid 4 BW;
2. Huurvoorwaarden zelfstandige woonruimte LEBE City;
3. Reglement LEBE City Campus.

Artikel 2 : Omschrijving van begrippen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Complex

LEBE City Campus gelegen aan de Dokter Blumenkampstraat 3, 5914 PV, te Venlo

Gehuurde

Het gehuurde als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst.

Gemeenschappelijke ruimten

Alle openbare ruimten behorende tot LEBE City Campus waarvan huurder krachtens artikel 1.2 van de huurovereenkomst het gebruik met overige huurders deelt.

Huurder

Degene die met de verhuurder een huurovereenkomst voor de huur van woonruimte heeft gesloten.

Huurovereenkomst

De tussen huurder en verhuurder gesloten huurovereenkomst, waarvan deze huurvoorwaarden deel uitmaken.

Huurprijs

De vergoeding die huurder is verschuldigd voor het enkele gebruik van het gehuurde.

Servicekosten

Servicekosten zijn de overige betalingsverplichtingen van huurder welke hij naast de huurprijs volgens de huurovereenkomst moet voldoen.

Verhuurder

Lebe Investments B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (6136 GM) Sittard, Dr. Nolenslaan 157.

Begrippen die zijn gedefinieerd in de huurovereenkomst hebben dezelfde betekenis in de huurvoorwaarden, tenzij uitdrukkelijk wordt aangegeven dat dit anders is.

Artikel 3: Bestemming en gebruik van het gehuurde

- 3.1 Het is huurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik te geven aan derden, onder te verhuren of op welke andere wijze dan ook te onttrekken aan de bestemming.
- 3.2 Bij overtreding van dit verbod verbeurt huurder aan verhuurder een direct en zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist een opeisbare boete van € 10.000,- onverminderd het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding.

Artikel 4: Gemeenschappelijke ruimten

- 4.1. Als de huurovereenkomst mede betrekking heeft op gemeenschappelijke ruimte(n) komt het recht van gebruik van die gemeenschappelijke ruimte(n) toe aan de huurder en aan de overige huurder(s) in het complex. Alle huurders oefenen dit recht gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uit.

Artikel 5: Levering en aanvaarding

- 5.1 Op de overeengekomen datum stelt verhuurder het gehuurde ter beschikking aan huurder. De verhuurder staat ervoor in dat het gehuurde bij levering in goede staat is en dat de aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
- 5.2 Als de verhuurder het gehuurde niet tijdig aan de huurder ter beschikking kan stellen, omdat het gehuurde niet tijdig gereed is of omdat de vorige huurder niet tijdig heeft ontruimd, dan is huurder tot aan de datum waarop het gehuurde hem wel ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd. Dit geldt ook voor het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.
- 5.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder als gevolg van het feit dat hij het gehuurde niet tijdig ter beschikking stelt, tenzij verhuurder ernstige schuld of grove nalatigheid kan worden verweten.
- 5.4 Huurder is verplicht gebreken aan het gehuurde onverwijld schriftelijk aan de verhuurder te melden.

Artikel 6: Huurprijs en servicekosten

- 6.1 De hoogte van de huurprijs en het voorschot op de servicekosten kunnen worden gewijzigd volgens de bij of krachtens de wet gestelde regels. Hierbij wordt altijd het maximum toegepast. Als wettelijke regels ontbreken, mag de verhuurder de huurprijs eenmaal per jaar wijzigen met ten minste het inflatiepercentage.

- 6.2 Dit voorschot heeft bij aanvang van de huur - betrekking op de volgende posten:

- Gas, water en elektra en bijbehorende kosten
- Internet
- Huismeester
- Schoonmaak algemene ruimte
- Glasbewassing buitenzijde
- Afvoer afval
- Ongediertebestrijding
- Telefoonlijn lift
- 24 uren service leveranciers installaties
- Verzekering roerende zaken algemene ruimten
- Vergoeding gebruik vloerbedekking
- Vergoeding gebruik brandblussers (50%)
- Administratiekosten 5%

Eventuele aanvullende levering door verhuurder aan huurder zullen individueel worden overeengekomen.

- 6.3 Huurder moet de huurprijs en het voorschot voor de servicekosten, met inachtneming van wijzigingen daarin krachtens het in deze huurovereenkomst of bij nadere overeenkomst bepaalde of krachtens enige uitspraak van de huurcommissie of de rechter, steeds ineens en bij vooruitbetaling vóór of uiterlijk op de eerste dag van elke maand, en zonder toepassing van enige (aanspraak op) korting, verrekening of opschorting, aan verhuurder voldoen op de door verhuurder opgegeven c.q. op te geven wijze

6.4 Als verhuurder voor een of meerdere huurders:

- a één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen of diensten wil wijzigen, dan wel
- b het overeengekomen pakket wil uitbreiden of inkrimpen, dan wel
- c de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschot bedrag wil wijzigen,

verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, op voorwaarde dat:

- het belang van verhuurder bij de wijziging, uitbreiding of inkrimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan redelijkerwijs niet kan onthouden, en
- verhuurder huurder(s) tijdig over de wijziging, uitbreiding of inkrimping heeft geïnformeerd.

6.5 Als verhuurder voor alle huurders:

- a één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en/of diensten wil wijzigen, dan wel
- b het overeengekomen pakket leveringen en/of diensten wil wijzigen, uitbreiden of inkrimpen, dan wel
- c de berekeningswijze voor de vergoedingen van één of meer van de leveringen en diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord als:

- het belang van verhuurder bij de wijziging of uitbreiding of inkrimping zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, haar toestemming daaraan niet kan onthouden, en
- tenminste 70% van de huurders binnen het complex of betreffende gedeelte daarvan met de voorgestelde wijziging, uitbreiding of inkrimping dan wel de wijziging van de berekeningswijze en/of de hoogte van het voorschotbedrag heeft ingestemd.

6.6 De hoogte van de voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kan door verhuurder op grond van redelijke berekening worden gewijzigd met ingang van de tweede maand, volgend op de maand waarin:

- a een tussen huurder en verhuurder overeengekomen wijziging in het pakket van leveringen en diensten heeft plaatsgevonden, dan wel
- b het laatste overzicht als bedoeld in het achtste lid van dit artikel aan huurder is verstrekt.

6.7 De totale servicekosten van het complex worden op basis van onderstaande verdeelsleutels verdeeld:

Verdeling op basis van aantal verhuurde vierkante meters:

Verbruik gas, water en elektra

Verdeling op basis van aantal verhuurbare vierkante meters:

Vergoeding vloerbedekking

Verdeling op basis van aantal verhuurbare wooneenheden:

Overige servicekosten inclusief vastrechten gas, water en elektra

6.8 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar binnen zes maanden na het einde van het boekjaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door huurder betaalde voorschotten worden afgerekend binnen een maand na het verstrekken van het hiervoor bedoelde overzicht. Als de huurder teveel betaald heeft, krijgt hij dat altijd retour. Als de huurder te weinig betaald heeft, wordt dat alsnog in rekening gebracht, maar alleen als het door de verhuurder te betalen bedrag meer dan € 5,- bedraagt.

Artikel 7: Betalingen

- 7.1. Huurder kan geen ter zake zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst richting verhuurder geen beroep doen op korting of schuldvergelijking op de totale betalingsverplichting zoals die volgt uit de huurovereenkomst.
- 7.2. Als huurder niet tijdig aan zijn betalingsverplichting voldoet, dan verkeert de huurder zonder nadere schriftelijke ingebrekestelling door de verhuurder van rechtswege in verzuim en is hij verhuurder de wettelijke rente verschuldigd over het betreffende bedrag gedurende de periode waarin huurder met betaling van dat bedrag in verzuim is, onverminderd de overige rechten van verhuurder als hierna omschreven dan wel voortvloeiend uit de wet.
- 7.3. Als huurder na aanmaning niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, is verhuurder gerechtigd incassokosten in rekening te brengen overeenkomstig het tarief opgenomen in het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.

Artikel 8. Toerekening van betalingen van huurder

- 8.1. In afwijking van het bepaalde bij artikel 6:43 van het Burgerlijk Wetboek, strekt iedere betaling van huurder aan verhuurder krachtens deze huurovereenkomst in de eerste plaats in mindering van de kosten, buitengerechtelijke incassokosten daaronder begrepen, vervolgens in mindering van de verschenen rente en boetes en ten slotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente, een en ander in de zin van art. 6:44 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Enige oormerking van een betaling door huurder krachtens deze huurovereenkomst in afwijking hiervan, in deze zin dat huurder bij de betaling een andere betalingsverplichting aanwijst, is ongeldig en mist dus effect.

Artikel 9. Wijziging van de huurprijs op voorstel van verhuurder

- 9.1. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder jaarlijks per 1 juli worden verhoogd met inachtneming van de desbetreffende wettelijke bepalingen, geldende voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

Artikel 10 : Verplichtingen verhuurder

- 10.1. Verhuurder verschafft huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het gehuurde. Verhuurder is niet verplicht huurder te waarborgen tegen belemmeringen van feitelijke aard die aan huurder door derden worden toegebracht. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor belemmeringen van feitelijke aard veroorzaakt door derden.
- 10.2. Verhuurder zal het gehuurde in goede staat onderhouden en alle daartoe noodzakelijke reparatie- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, voor zover deze niet op grond van deze voorwaarden door huurder moeten worden verricht.
- 10.3. Verhuurder moet op verlangen van huurder gebreken aan het gehuurde verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder te vergen zijn. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van de kleine herstelwerkzaamheden die tot de onderhoudsverplichting van huurder behoren en ook niet ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is. Verhuurder voert eventueel noodzakelijke werkzaamheden uit op basis van standaarduitvoering van het gehuurde.
- 10.4. Wanneer en voor zover als gevolg van nalatigheid, onachtzaamheid of onjuist gebruik door huurder of derden die met zijn toestemming gebruik van het gehuurde maken of zich in het gehuurde bevinden, werkzaamheden in of aan het gehuurde noodzakelijk zijn, zijn alle kosten die verband houden met deze werkzaamheden voor rekening van de huurder, ongeacht de aard en omvang van de werkzaamheden.
- 10.5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt of voor schade aan zaken die zich in het gehuurde bevinden als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij

- a het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen, of
- b als het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en verhuurder het gebrek kende, of
- c verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst aan huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ontstaan door insluiping en evenmin voor schade aan huurder, zijn huisgenoten, derden of zaken die zich in het gehuurde bevinden, veroorzaakt door weersomstandigheden, waaronder maar niet beperkt tot vorst, storm, blikseminslag, sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil of de bodem, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, oorlog, aanslagen, opstanden, onlusten, relletjes, molest en andere calamiteiten.

Artikel 11 : Verplichtingen huurder

- 11.1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en onderhouden.
- 11.2 Huurder dient het gehuurde gedurende de huurperiode zelf te bewonen en er zijn hoofdverblijf te hebben. Tevens zal huurder het gehuurde gedurende de huurperiode meubileren en stofferen.
- 11.3 Huurder mag in het gehuurde geen handel drijven of bedrijf uitoefenen of het gehuurde als werkplaats gebruiken. Het is huurder niet toegestaan eventueel aanwezige tuin of terras te gebruiken voor opslag van zaken, van welke aard dan ook. Het is huurder evenmin toegestaan het gehuurde, de voornoemde tuin of terras te gebruiken voor de reparatie van (motor)voertuigen.
- 11.4 Huurder zal het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden. Indien huurder in strijd handelt met deze bepaling is hij een direct opeisbare en niet voor rechtelijke matiging in aanmerking komende boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vordering. Partijen komen overeen dat huurder alle uit de illegale onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder is verschuldigd.
- 11.5 Elke huurder heeft, samen met de andere huurders van het complex de plicht het gehuurde in alle opzichten schoon te houden. Verhuurder kan nadere voorwaarden stellen aan het begrip 'schoon'.
- 11.6 Huurder is verplicht de gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen die de vluchtmogelijkheden beperken of op andere wijze geacht kunnen worden een gevaar op te leveren voor de huurders of bezoekers van het complex. Ook is huurder verplicht de brandblusmiddelen te allen tijde vrij te houden en is het aan de huurder verboden de werking van de brandmeldinstallatie op welke wijze dan ook te belemmeren. Tevens is het huurder niet toegestaan om apparatuur te gebruiken of activiteiten te ontplooiën waardoor het brandalarm afgaat.
- 11.7 Het is huurder niet toegestaan rijwielen, bromfietsen, motorrijwielen of andere voorwerpen zoals meubilair, emballage tegen de gevels van het gebouw of in het gebouw te plaatsen anders dan op de daarvoor aangewezen plaatsen.
- 11.8 Huurder onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere huurders in een complex en/of aan derden in de nabije omgeving van het gehuurde. Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden. De gedragingen van deze personen gelden als gedragingen van huurder zelf.
- 11.9 Het is huurder verboden om in het complex (LEBE City Campus) ook inhoudende het gehuurde, te roken.
- 11.10 Als huurder eigenaar dan wel houder is van een op enig terrein van verhuurder staand autowrak, dat wil zeggen een motorvoertuig op meer dan twee wielen, dat rijtechnisch in onvoldoende staat van onderhoud en tevens in kennelijk verwaarloosde toestand verkeert, zal hij zo spoedig mogelijk na daartoe strekkend

verzoek van verhuurder of de bevoegde autoriteit het voertuig verwijderen en van enig terrein van verhuurder verwijderd houden. Dit geldt eveneens voor caravans, boten, trailers, fietsen en andere zaken die hier niet behoren te worden gestald.

- 11.11 Blijft huurder in gebreke met de nakoming van de in het vorige lid omschreven verplichting, dan is verhuurder of de bevoegde autoriteit gerechtigd het voertuig op kosten van huurder te (laten) verwijderen.
- 11.12 Het is huurder niet toegestaan om het pand op een andere wijze te verlaten dan via de daarvoor bestemde, tenzij er sprake is van een noodsituatie. Hieronder vallen nadrukkelijk vluchtwegen die alleen als vluchtweg zijn bedoeld.
- 11.13 Het is de huurder verboden, anders dan in noodsituaties, het dak van het gehuurde te betreden of hierop voorwerpen te plaatsen.
- 11.14 Huurder en bezoekers zullen uitsluitend op eigen risico van de aanwezige lift in het complex gebruik maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, moeten nauwkeurig worden nagekomen. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - de liftinstallatie buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
- 11.15 Het is huurder verboden iets in, aan of op de wanden van het gehuurde aan te brengen of te doen aanbrengen en gaten te boren. Er is voorzien in een ophangstelsel.
- 11.16 Als huurder gebreken of schade aan het gehuurde ontdekt of derden hem in zijn woongenot storen of enig recht op het gehuurde beweren, is huurder gehouden daarvan onmiddellijk schriftelijk melding aan de verhuurder of het daarvoor aangewezen onderhoudsbedrijf te doen, bij gebreke waarvan huurder de door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder dient te vergoeden.
- 11.17 Huurder is gehouden maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, waaronder maatregelen ter voorkoming van bevrozing van de (centrale) verwarmingsinstallatie, de warmtapwaterinstallatie en de waterleiding, bij gebreke waarvan de huurder door zijn nalatigheid ontstane schade aan verhuurder dient te vergoeden. Huurder dient te zijn aangesloten op de reguliere, door verhuurder aangeboden energiebronnen. Het is huurder niet toegestaan gebruik te maken van alternatieve energiebronnen.
- 11.18 Het is huurder niet toegestaan om witgoedapparaten in het gehuurde te plaatsen. De verhuurder zal hierin, voor gemeenschappelijk gebruik, voorzien.
- 11.19 Het is huurder niet toegestaan om de internetverbinding die ter beschikking wordt gesteld te gebruiken voor illegale activiteiten.
- 11.20 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te (doen) gebruiken ten behoeve van de exploitatie van een hennepkwekerij of enige andere activiteiten die door de wet niet zijn toegestaan. De boetebepaling uit artikel 4.3 van de huurovereenkomst is onverkort van toepassing, zulks in afwijking van en aanvulling op het bepaalde in artikel 11.23.
- 11.21 De huurder bewoont het gehuurde persoonlijk en alleen, onder meer inwonende kinderen zijn niet toegestaan.
- 11.22 Het is huurder niet toegestaan een huisdier in het gehuurde te houden.
- 11.23 (Gevolg)Schade en kosten die ontstaan door een aan huurder toe te rekenen tekortkoming in het nakomen van een verplichting uit dit artikel of door enig (onrechtmatig) handelen van huurder komen integraal en volledig voor rekening van huurder en worden door verhuurder doorberekend aan de huurder met een minimum van € 100,- per tekortkoming of schadegeval/schadetoebrengend handelen.

Artikel 12: Huurdersonderhoud

- 12.1. Huurder verricht op zijn kosten de kleine herstelwerkzaamheden in, op en aan het gehuurde, die geen noemenswaardige kosten met zich meebrengen. Leidraad hierbij zijn de onderhouds- en

reparatiewerkzaamheden die volgens artikel 7:240 Burgerlijk Wetboek en het 'Besluit kleine herstellingen' (Besluit van 8 april 2003, Stb. 168) voor rekening van huurder zijn.

- 12.2. Huurder voert de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden vakkundig uit en neemt daarbij de regels en aanwijzingen van verhuurder of daartoe bevoegde instanties in acht, tenzij huurder en verhuurder overeenkomen dat deze werkzaamheden tegen vergoeding door verhuurder worden verricht.
- 12.3. In afwijking van het in 12.1 bepaalde rusten op huurder alle verplichtingen tot onderhoud, herstel en vernieuwing c.q. vervanging aan/van de eventueel door huurder aangebrachte veranderingen van en toevoegingen aan het gehuurde en daaruit voortvloeiende gebreken; op verhuurder rust geen enkele verplichting tot onderhoud of herstel of instandhouding of vernieuwing c.q. vervanging aan/van de eventueel door huurder aangebrachte veranderingen van en toevoegingen aan het gehuurde.

Artikel 13: Veranderingen en toevoegingen

- 13.1 Huurder brengt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aan het gehuurde aan, tenzij het gaat om veranderingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Voor veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde heeft huurder altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, ook als het veranderingen betreft die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden.
- 13.2 Verhuurder weigert de in het vorig lid bedoelde toestemming in ieder geval als de voorgenomen veranderingen:
- a. blijvende schade aan het gehuurde kunnen toebrengen,
 - b. de verhuurbaarheid van het gehuurde in gevaar kunnen brengen,
 - c. in strijd zijn met een wettelijk voorschrift of met een voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling ,
 - d. hinder of overlast voor derden kunnen veroorzaken, of
 - e. leiden tot een waardedaling van het gehuurde.

Werkzaamheden aan nutsvoorzieningen moeten door een erkend installateur worden uitgevoerd

- 13.3 Verhuurder kan aan de te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoering, verzekeringen, belastingen en retributies, onderhoud, aansprakelijkheden en de oplevering bij het einde van de huur. Tevens dienen de veranderingen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en andere wettelijke regelingen betreffende veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieu en welstand.
- 13.4 Verhuurder heeft het recht om aan de verlening van schriftelijke toestemming voorwaarden te verbinden of daarbij een last op te leggen, daaronder begrepen een verhoging van de huurprijs indien de veranderingen en toevoegingen daartoe een redelijke aanleiding mochten geven.
- 13.5 Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaan making door verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen respectievelijk door de rechter als voorwaarde of last is opgelegd.
- 13.6 De verhuurder is nimmer een vergoeding verschuldigd voor aangebrachte veranderingen die door de huurder niet ongedaan wordt gemaakt.
- 13.7 Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht maakt huurder op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan.
- 13.8 Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Huurder dient voor eigen rekening alle reparaties en al het (groot)onderhoud te verrichten die verband houden met de door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde. Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken aan de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen of voor de daaruit voortvloeiende schade.
- 13.9 Gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en uit die veranderingen of toevoegingen voortvloeiende schadelijke gevolgen voor het gehuurde, verhuurder of derden komen geheel voor rekening van huurder en geven huurder jegens verhuurder geen enkele aanspraak op verhelpen of

vermindering van de huurprijs e.d. of schadevergoeding of anderszins. Voor uit die veranderingen of toevoegingen voortvloeiende gebreken van het gehuurde en schadelijke gevolgen voor het gehuurde, verhuurder of derden is huurder aansprakelijk. Huurder zal verhuurder voor eventuele aanspraken van derden jegens verhuurder in verband daarmee vrijwaren. Op huurder rusten ook alle onderhouds- en herstelverplichtingen met betrekking tot de hiervoor bedoelde veranderingen en toevoegingen en daaruit voortvloeiende gebreken, terwijl op verhuurder geen enkele verplichting rust tot onderhoud of herstel of instandhouding van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

13.10 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden opgelegd om veranderingen of verbeteringen aan het gehuurde aan te brengen, dan wel het gehele complex, dan verklaart huurder deze veranderingen te zullen toestaan.

13.11 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex en de verhuurder het complex of een gedeelte daarvan om andere redenen wil aanpassen, veranderen of verbeteren, dan verleent huurder hieraan alle medewerking, mits:

- Ten minste 70% van de huurders binnen het complex, of een betreffende etage met de voorgestelde aanpassing, verandering of verbetering instemt;
- De voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend etage kan worden uitgevoerd;
- Verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, verbetering of aanpassing.

13.12 Indien door de renovatie het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen, heeft verhuurder het recht de huurprijs te verhogen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van de renovatie, als bedoeld in artikel 7:255 lid 1 aanhef, onder b en slot en lid 2 Burgerlijk Wetboek. De nieuwe huurprijs mag echter niet hoger zijn dan die welke bij toepassing van de regels bedoeld in artikel 10 lid 1 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte als redelijk is aan te merken. Indien partijen wel overeenstemming over de renovatie hebben, maar niet over de daaraan verbonden hogere huurprijs, kan ieder van hen binnen drie maanden na de totstandkoming van de renovatie op de voet van artikel 7:255 lid 2 Burgerlijk Wetboek de huurcommissie verzoeken over de berekende hogere huurprijs een uitspraak te doen.

Artikel 14 Hinder of overlast

14.1. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat door of vanwege huurder, door of vanwege met toestemming van huurder in of op of bij het gehuurde aanwezige derden en door (het gebruik van) het gehuurde geen hinder of overlast in welke vorm dan ook wordt aangedaan aan verhuurder, de burens en de verdere omgeving van het gehuurde.

Artikel 15: Uitsluiting van aansprakelijkheid verhuurder

15.1. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade aan het gehuurde wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder schade wordt mede verstaan hieruit voortvloeiende huurdering. Samen met de overige huurders van het complex, is de huurder hoofdelijk aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke ruimten.

15.2. De aansprakelijkheid als in dit artikel bedoeld strekt zich ook uit tot schade aangericht door personen die met goedvinden van de huurder in het gehuurde zijn toegelaten.

15.3. De onder lid 15.1 genoemde aansprakelijkheid strekt zich ook uit tot schade veroorzaakt door het aanbrengen, of doen aanbrengen van wijzigingen of veranderingen aan de verhuurde onroerende goederen en de bestaande installaties, zonder de voorafgaande toestemming van de verhuurder.

15.4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor:

- a. de eventueel aan huurder of anderen opkomende schade als gevolg van gebreken, tenzij:
 - die gebreken bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig waren en verhuurder die gebreken toen kende of behoorde te kennen, of
 - verhuurder toen aan huurder te kennen heeft gegeven dat het gehuurde die gebreken niet had; of:

- die gebreken na het aangaan van de huurovereenkomst zijn ontstaan en aan verhuurder zijn toe te rekenen;
een en ander onverminderd de gevolgen van een eventuele niet-nakoming door verhuurder van de verplichting van artikel 7:206 Burgerlijk Wetboek;
- b. de eventueel aan huurder of anderen opkomende schade als gevolg van weersomstandigheden, waaronder maar niet limitatief vorst, storm, blikseminslag, sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil of de bodem, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, oorlog, aanslagen, opstanden, onlusten, relletjes, molest en andere calamiteiten.

Artikel 16: Aansprakelijkheid van huurder voor schade

16.1. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat hem en de personen voor wie hij in de verhouding tot verhuurder verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid draagt, waartoe in elk geval worden gerekend de personen die met zijn goedvinden het gehuurde geheel of gedeeltelijk gebruiken of die zich met goedvinden van hem of die gebruikers daarin of daarop bevinden, met betrekking tot het ontstaan van die schade geen schuld treft. Deze uitzondering laat onverlet de op huurder krachtens deze huurovereenkomst rustende verplichtingen tot onderhoud, herstel en vernieuwing c.q. vervanging.

Artikel 17: Milieuverplichtingen

17.1. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat geen schade aan het milieu in welke vorm dan ook, zoals door de uitstoot van stoffen of door bodem-, grondwater-, oppervlaktewater- of luchtverontreiniging, ontstaat of redelijkerwijze kan ontstaan. Huurder is gehouden genoegzame voorzorgsmaatregelen hiertegen te nemen. Bij enig handelen of nalaten in strijd met deze verplichtingen is huurder jegens verhuurder en derden gehouden tot tijdige, behoorlijke en volledige opruiming van de daardoor veroorzaakte verontreiniging tot het door de desbetreffende regelgeving en de overheid verlangde niveau en op de door de desbetreffende regelgeving en de overheid verlangde wijze. Ook is huurder dan jegens verhuurder en derden volledig aansprakelijk voor de door die verontreiniging ontstane schade van verhuurder en derden, met inbegrip van de kosten van eventuele opruiming van de hiervoor bedoelde verontreiniging door derden, zoals de overheid of verhuurder, in weerwil van de eigen gehoudenheid van huurder tot die opruiming krachtens deze huurovereenkomst.

Artikel 18: Aanbieden van afvalstoffen

18.1. Huurder is verplicht voorschriften van de overheid en van de met de inzameling en afvoer belaste instanties voor het al dan niet gescheiden aanbieden van afvalstoffen behoorlijk en tijdig na te leven. Voor (de gevolgen van) handelen of nalaten in strijd hiermee is huurder in alle opzichten aansprakelijk.

Artikel 19: Voorkoming van schade door weersomstandigheden, kortsluiting, brand of lekkage e.d.

19.1. Huurder is verplicht tijdig passende maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan, in of door het gehuurde en, indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, ook dat gebouw of complex voor zover dit huurder redelijkerwijs mogelijk is, als gevolg van vorst, neerslag, storm, andere weersomstandigheden, kortsluiting, brand, lekkage e.d. Indien zich niettemin enige schade als hier bedoeld mocht voordoen, moet huurder verhuurder daarvan terstond behoorlijk op de hoogte stellen en is huurder daarvoor jegens verhuurder en jegens daardoor getroffen derden volledig aansprakelijk.

Artikel 20: Staat van aanvaarding bij de aanvang van de huurovereenkomst

20.1. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden in goede staat van onderhoud en zonder gebreken, behalve indien en voor zover onderhoudsgebreken en/of andere gebreken vermeld mochten zijn op de in 1.3 bedoelde en als Bijlage 2 aan deze huurovereenkomst gehechte of nog te hechten en door partijen getekende beschrijving van de staat van aanvaarding van het gehuurde door huurder, eventueel aangevuld met fotomateriaal en/of videomateriaal.

20.2. Huurder verklaart van verhuurder de sleutels van het gehuurde, met inbegrip van de sleutels van eventuele binnendeuren e.d., ontvangen te hebben.

Artikel 21: Controle, dringende werkzaamheden

- 21.1. Huurder stelt verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 21.2. Als in of aan het gehuurde of in of aan het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt dringende werkzaamheden verricht dienen te worden (waaronder werkzaamheden op last van de overheid), moet huurder de uitvoering van die werkzaamheden gedogen, zonder dat huurder aanspraak heeft op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding. Verhuurder informeert huurder tijdig over de aard en inhoud van de werkzaamheden, de aanvangsdatum en de duur van de werkzaamheden. Verhuurder draagt er zorg voor dat de overlast voor huurder als gevolg van de werkzaamheden zoveel mogelijk wordt beperkt. In dringende gevallen is verhuurder gerechtigd, zo nodig zonder voorafgaand overleg met huurder, het gehuurde te betreden.
- 21.3. Huurder laat personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie van hun kant in het gehuurde toe.
- 21.4. Behoudens onvoorziene omstandigheden vinden deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaats op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en met achtneming van een redelijke termijn van tevoren worden aangekondigd.
- 21.5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt als gevolg van voornoemde handelingen, tenzij verhuurder ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

Artikel 22: Verzekering

- 22.1. Huurder is verplicht om een genoegzame Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering en een inboedelverzekering, laatstgenoemde verzekering dient aan huurder dekking te bieden voor schade aan inrichting en inboedel en voor schade aan het huurdersbelang, tegen de gevaren van in elk geval brand, blikseminslag, storm, neerslag en wateruitstroming, bij een te goeder naam en faam bekendstaande en in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappij te sluiten en door regelmatige premiebetaling te handhaven. Desgewenst moet huurder de desbetreffende polis of polissen, poliscondities en premiekwantities aan verhuurder tonen.

Artikel 23: Waarborgsom van huurder

- 23.1. De in de huurovereenkomst overeengekomen waarborg voor een juiste naleving van zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst dient door huurder vóór of uiterlijk bij de ondertekening van deze huurovereenkomst aan verhuurder te zijn voldaan.
- 23.2. De waarborgsom draagt geen rente.
- 23.3. Ziet verhuurder zich genoodzaakt de waarborgsom geheel of gedeeltelijk aan te spreken, dan is huurder gehouden terstond een nieuwe waarborgsom van hetzelfde bedrag aan verhuurder te verstrekken respectievelijk terstond voor aanvulling van de waarborgsom zorg te dragen.
- 23.4. De waarborgsom zal door verhuurder binnen een maand na het einde van de huurovereenkomst en de volledige verlaten en ontruiming met afgifte van de sleutels van het gehuurde aan huurder worden terugbetaald, indien en voor zover de waarborgsom door verhuurder niet aangewend zal behoeven te zijn voor verrekening met niet voldane verplichtingen van huurder uit deze huurovereenkomst.

Artikel 24: (Tussentijdse) beëindiging huurovereenkomst

- 24.1 Huurder de overeenkomst iedere dag door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een kalendermaand. Opzegging van de huurovereenkomst dient plaats te vinden bij aangetekende brief of exploit tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag. Verhuurder bevestigt de ontvangst van de opzegging per e-mail.
- 24.2 De bij opzegging van de huurovereenkomst in acht te nemen termijn is voor huurder ten minste gelijk aan de tijd die tussen twee opvolgende voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, maar niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden, en is voor verhuurder ten minste drie maanden, vermeerderd met één maand voor elk jaar dat huurder ten tijde van de opzegging krachtens de

huurovereenkomst ononderbroken het gehuurde in gebruik heeft gehad, tot in totaal ten hoogste zes maanden. Het bepaalde in artikel 5 van de huurovereenkomst (campushuur) blijft onverkort van toepassing.

24.3 Verhuurder kan de overeenkomst tegen de eerste van elke maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Verhuurder vermeldt daarbij de gronden die tot de opzegging hebben geleid. De door de verhuurder in acht te nemen opzegtermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot een maximum van zes maanden. Bij de opzegging verzoekt verhuurder de huurder binnen zes weken schriftelijk of andere mede te delen of huurder met de beëindiging van de overeenkomst instemt. Het bepaalde in artikel 5 van de huurovereenkomst (campushuur) blijft onverkort van toepassing.

24.4 Een opzegging van de huurovereenkomst die is gedaan op een kortere termijn dan voorgeschreven is in het voorgaande lid of enige ten tijde van deze opzegging geldende wettelijke bepaling, geldt als ware zij gedaan met inachtneming van ten minste de voorgeschreven termijn tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

24.5 Opzegging door verhuurder doet de huurovereenkomst niet eindigen, tenzij huurder binnen zes weken na opzegging schriftelijk heeft verklaart met de opzegging in te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft bepaald waarop de overeenkomst eindigt.

24.6 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goed vinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Artikel 25: Voorinspectie en eindinspectie

25.1 Door of vanwege partijen moet tijdig voor het einde van de huurovereenkomst een gezamenlijke voorinspectie van de staat van het gehuurde worden uitgevoerd. Van de bevindingen daarbij, en in het bijzonder ook van de eventueel daarbij aangetroffen gebreken in de staat van het gehuurde die voor rekening van huurder komen, moet dan door of vanwege partijen gezamenlijk een rapport van voorinspectie worden opgemaakt, dat door partijen of door hun daarvoor aangewezen bevoegde vertegenwoordigers moet worden getekend. In dat rapport van voorinspectie moeten tevens de eventueel door of vanwege huurder nog uit te voeren verrichtingen om het gehuurde in de bedoelde staat te brengen worden opgenomen, eventueel met nadere aanwijzingen over de wijze van uitvoering daarvan. Door of vanwege huurder moeten die verrichtingen behoorlijk en ten genoegen van verhuurder worden uitgevoerd en voltooid binnen de eveneens bij dat rapport van voorinspectie aan te geven redelijke termijn, maar uiterlijk op de dag vóór die van de hierna in deze bepaling bedoelde eindinspectie.

25.2 Vervolgens moet door of vanwege partijen een gezamenlijke eindinspectie van de staat van het gehuurde worden uitgevoerd. Die eindinspectie moet plaatsvinden vóór of uiterlijk op de laatste werkdag van de duur van de huurovereenkomst of de laatste werkdag voor de dag van ontruiming van het gehuurde door huurder, indien deze eerder mocht vallen, en kan bij het rapport van voorinspectie zijn vastgesteld. Van de bevindingen daarbij, en in het bijzonder ook van de eventueel daarbij aangetroffen gebreken in de staat van het gehuurde die voor rekening van huurder komen respectievelijk van eventuele tekortkomingen in de volgens het rapport van voorinspectie door of vanwege huurder uit te voeren verrichtingen om het gehuurde in de in de huurovereenkomst bedoelde staat te brengen, moet dan door of vanwege partijen gezamenlijk een rapport van eindinspectie worden opgemaakt, dat door partijen of door hen daarvoor aangewezen bevoegde vertegenwoordigers moet worden getekend.

25.3 Indien huurder na daartoe behoorlijk in de gelegenheid te zijn gesteld niet of niet tijdig of niet behoorlijk meewerkt aan de voorinspectie respectievelijk de totstandkoming en ondertekening van het rapport van voorinspectie respectievelijk de eindinspectie respectievelijk de totstandkoming en ondertekening van het rapport van eindinspectie, dan heeft verhuurder het recht om de voorinspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te (laten) voeren respectievelijk het rapport van voorinspectie zelf en alleen op te (laten) stellen, bindend voor huurder, respectievelijk de eindinspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te (laten) voeren respectievelijk het rapport van eindinspectie zelf en alleen op te (laten) stellen, bindend voor huurder. Van dat eenzijdig opgestelde rapport van voorinspectie respectievelijk eindinspectie zal verhuurder dan op korte termijn een kopie-exemplaar aan huurder doen worden toegestuurd.

25.4 Indien en voor zover huurder tekort mocht blijken te schieten in de tijdige, volledige en behoorlijke nakoming van zijn verplichting om de in het rapport van voorinspectie opgenomen verrichtingen uit te (laten) voeren

binnen de bij dat rapport van voorinspectie aangegeven redelijke termijn, maar uiterlijk op de dag vóór die van de eindinspectie, is huurder deswege in verzuim en is verhuurder zonder meer gerechtigd om desgewenst die verrichtingen zelf en op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Verhuurder is ook zonder meer gerechtigd om desgewenst de eventueel in het rapport van eindinspectie opgenomen gebreken in de staat van het gehuurde die voor rekening van huurder komen zelf en op kosten van huurder te (laten) verhelpen respectievelijk de eventueel in het rapport van eindinspectie opgenomen tekortkomingen in de volgens het rapport van voorinspectie door of vanwege huurder uit te voeren verrichtingen om het gehuurde in de in de overeengekomen staat te brengen zelf en op kosten van huurder te (laten) verhelpen. In deze gevallen is huurder jegens verhuurder ook tot schadevergoeding gehouden, bijv. wegens eventuele latere bruikbaarheid c.q. verhuurbaarheid van het gehuurde in verband daarmee.

Artikel 26: Staat van oplevering bij het einde van de huurovereenkomst

26.1 Huurder verbindt zich, behoudens een eventuele andersluidende schriftelijke overeenkomst tussen partijen, om het gehuurde in de huurovereenkomst overeengekomen staat te zullen houden en bij het einde van deze huurovereenkomst weer aan verhuurder ter beschikking te zullen stellen in de oorspronkelijke staat, als Bijlage 2 aan de huurovereenkomst gehechte of nog te hechten beschrijving, met uitzondering echter van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, voor zover met betrekking daartoe niet tussen partijen schriftelijk mocht zijn overeengekomen of door huurder dan wel de rechter bij het verlenen van machtiging daartoe mocht zijn aanvaard dat deze bij het einde van deze huurovereenkomst ongedaan gemaakt of verwijderd moeten worden, en van hetgeen door ouderdom is tenietgegaan of beschadigd, voor zover met betrekking daartoe krachtens deze huurovereenkomst geen verplichting tot onderhoud en/of herstel en/of vervanging op huurder mocht rusten.

26.2 Huurder verbindt zich voorts om bij het einde van deze huurovereenkomst het gehuurde, geheel en behoorlijk ontruimd, verlaten en schoongemaakt, met de sleutels ervan, weer in vrije staat aan verhuurder ter beschikking te zullen stellen.

26.3 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst door hem aangebrachte veranderingen van het gehuurde en/of toevoegingen aan het gehuurde niet mocht hebben ongedaan gemaakt of verwijderd en dit in strijd is met enige eventueel op hem rustende verplichting krachtens de huurovereenkomst en deze huurvoorwaarden of zaken in of aan of op het gehuurde mocht hebben achtergelaten, wordt huurder geacht van die veranderingen en/of toevoegingen respectievelijk van die achtergelaten zaken afstand te hebben gedaan. Onverminderd het recht van verhuurder om dan desgewenst van huurder het ongedaan maken of verwijderen van die veranderingen en/of toevoegingen respectievelijk de verwijdering van die achtergelaten zaken op kosten van huurder te vorderen of om dan desgewenst een rechterlijke machtiging op de voet van artikel 3:299 Burgerlijk Wetboek tot het op kosten van huurder ongedaan maken of verwijderen van die veranderingen en/of toevoegingen respectievelijk het op kosten van huurder verwijderen van die achtergelaten zaken door of vanwege verhuurder zelf te vorderen, en onverminderd het recht van verhuurder om dan schadevergoeding van huurder te vorderen wegens het tekortschieten van huurder in de nakoming van deze op hem rustende verplichtingen, heeft verhuurder dan het recht om desgewenst, naar eigen vrije keuze, die veranderingen en/of toevoegingen respectievelijk die achtergelaten zaken in of aan of op het gehuurde te laten zitten en zich toe te eigenen dan wel op kosten van huurder zelf te (laten) vernietigen dan wel zelf te (laten) verwijderen en te verkopen en de opbrengst daarvan voor zich te behouden.

26.4 Huurder heeft zich door het van toepassing worden van deze huurvoorwaarden:

- a. zich verbonden de volgende goederen met inbegrip van de daarbij behorende nevenrechten aan verhuurder te verpanden tot zekerheid van al hetgeen de verhuurder op enig moment, uit welken hoofde ook, van huurder te vorderen heeft of verkrijgt:
 - i. alle inventaris in het gehuurde;
- b. verhuurder een onherroepelijk volmacht gegeven, met het recht van substitutie, om die goederen namens de huurder, eventueel steeds herhaald, aan zichzelf te verpanden, en alles te doen wat dienstig is voor de verpanding.

De huurder zal de verpande goederen, als de verhuurder daarover wil beschikken, vrijgeven indien de waarde van de daarna resterende verpande goederen voldoende dekking biedt voor al hetgeen zij, uit welken hoofde ook, van de huurder te vorderen heeft of zal krijgen. Verhuurder mag pas tot uitwinning van het verpande overgaan als zij een opeisbare vordering heeft op de cliënt en de cliënt met de nakoming daarvan in verzuim is. De verhuurder zal niet meer van het verpande uitwinnen dan nodig is voor de voldoening van de schuld van de cliënt. Nadat de verhuurder van haar uitwinningsbevoegdheid gebruik heeft gemaakt, zal zij de huurder daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen.

26.5 Het in het vorige lid van dit artikel bepaalde mist toepassing op roerende zaken die eventueel door de opvolgende huurder mochten worden overgenomen, voor zover van die eventuele overneming tijdig maar uiterlijk bij de eindinspectie, schriftelijk aan verhuurder mededeling is gedaan.

Artikel 27: Niet nakoming/ingebrekestelling

27.1. Als een der partijen niet tijdig aan enige verplichting uit de huurovereenkomst voldoet, stelt de schuldeisende partij de schuldenaar voor zover wettelijk vereist bij schriftelijke aanmaning in gebreke en gunt de schuldenaar bij die gelegenheid een redelijke termijn om zijn verplichting alsnog na te komen.

27.2. Een ingebrekestelling en nadere termijnstelling is in ieder geval niet vereist ingeval van niet tijdige huurbetaling, wanneer de tekortkoming niet ongedaan kan worden gemaakt of als de schuldeiser uit een mededeling van de schuldenaar moet of kan afleiden dat de schuldenaar in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten.

27.3. Blijft nakoming binnen de overeengekomen dan wel binnen de nader gestelde termijn uit, dan is schuldeiser, onverminderd diens overige rechten ingevolge de wet, gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Aan die beëindiging gaat slechts opzegging vooraf als de wet dat vereist.

Artikel 28: Beheer en Klachten

28.1. Door verhuurder is LEBE B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (6136 GM) Sittard, Dr. Nolenslaan 157, , als beheerder aangesteld. Huurder zal zich omtrent alle met deze overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

28.2. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dergelijke gevallen zal de verhuurder die klacht of die wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Artikel 29: Inschrijving de basisregistratie personen

29.1 Huurder is verplicht zich op het adres van gehuurde in te schrijven in de basisregistratie personen.

Artikel 30: Boetes

30.1 Huurder is in verzuim door het enkel verstrijken van enige termijn.

30.2 Indien huurder in verzuim is met betaling van een geldbedrag, dan is de huurder vanaf het intreden van het verzuim een verdragingsvergoeding verschuldigd welke gelijk is aan de wettelijke rente. De huurder is verder buitengerechtelijke kosten verschuldigd tot het wettelijk toegestane maximum uit hoofde van de Wet Incassokosten. De buitengerechtelijke kosten zijn pas verschuldigd nadat de huurder schriftelijk is aangemaand.

30.3 Indien de huurder in verzuim verkeerd met de uitvoering van enige verplichting uit de huurovereenkomst, dan zijn de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van de verhuurder die uit dit verzuim voortvloeien voor de verhuurder rekening van de huurder.

30.4 Huurder is een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 25,- per kalenderdag voor elke dag dat de huurder in verzuim verkeert met betrekking tot de nakoming van enige verplichting uit hoofde van de huurovereenkomst, tenzij een andersluidende specifieke boetebepaling in de huurovereenkomst of in de daarbij behorende huurvoorwaarden of het reglement is bepaald, zulks onverminderd zijn verplichting om deze overeenkomst na te komen. De boete heeft een maximum van € 10.000 per overtreding. De boete laat het recht van verhuurder onverlet om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 31: Overige

31.1 Vertalingen van de huurovereenkomst en de daarbij behorende stukken is service. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de Nederlandstalige versie van de overeenkomst de enige rechtsgeldige versie van de huurovereenkomst is.

31.2 Huurder verklaart dat hij op eerste verzoek van verhuurder een overeenkomst zal sluiten met verhuurder voor de levering van warmte aan het gehuurde. Deze warmteleveringsovereenkomst zal zijn gebaseerd op de aangehechte modelovereenkomst warmtelevering.

31.3 Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan om antennes en/of schotels te plaatsen, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

31.4 Indien een deel van de huurovereenkomst, de huurvoorwaarden, of het reglement nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van de vernietigde of nietige bepaling geldt alsdan het op basis van de wet toegestane dat het dichtst bij komt bij hetgeen partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Bijlage

1. Modelovereenkomst warmtelevering met bijlagen (VIDE)
