

Algemene huurvoorwaarden tijdelijk woonruimte Indemanda Huisvesting Nederland B.V.

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1.

1.1 Deze algemene huurvoorwaarden maken deel uit van de raam overeenkomst, te weten huurovereenkomst Huisvesting de Olmen, hierna te noemen huurovereenkomst of overeenkomst, waarin deze van toepassing zijn verklaard.

1.2 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene huurvoorwaarden vernietigbaar of nietig is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats hiervan geldt dan wat op wettelijke wijze het dichtst komt bij wat de partijen overeengekomen zijn, als zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 2.

2.1 De verhuurder zal het gehuurde zoveel mogelijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst ter beschikking stellen. Echter indien de verhuurder het gehuurde enkel later oplevert door omstandigheden die niet aan de verhuurder te wijten zijn, waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend, wordt bedoeld de omstandigheid dat de vorige huurder het gehuurde niet of niet tijdig opgeleverde, dan geldt de latere opleveringsdatum als overeengekomen ingangsdatum. Van de zijde van verhuurder is er dan geen sprake van tekortkoming. Indien de verhuurder het gehuurde niet op tijd ter beschikking kan stellen, zal verhuurder onmiddellijk maatregelen treffen de vertraging tot een minimum te beperken.

Verplichtingen van huurder

Artikel 3.

3.1 Huurder voldoet de te betalen huur voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling per maand op de door verhuurder aangegeven wijze, tenzij in de huurovereenkomst anders is afgesproken.

3.2 Huurder zal zich bij huurbetaling niet beroepen op enige verrekening of feitelijk tot verrekening overgaan als bedoeld in artikel 7:206 lid 6 BW

3.3 Huurder verplicht zich om alle overige kosten die hij verschuldigd mocht worden op grond van de huurovereenkomst of de algemene voorwaarden te voldoen binnen 14 dagen na ontvangst van de betreffende factuur.

3.4 De verhuurder behoudt zich het recht om buitengerechtelijke incassokosten en wettelijke rente in rekening te brengen indien de huurder in het verzuim blijkt te zijn van een tijdige betaling.

Gebruik

Artikel 4

4.1 Huurder zal tijdens de looptijd van de huurovereenkomst de woonruimte gemeubileerd en gestoffeerd houden. Het is huurder niet toegestaan de inrichting, dan wel de vloeren e.d. in de gebouwen te verwijderen, veranderen of aan te passen

4.2 Huurder is verplicht het gehuurde en daarbij behorende ruimten tijdens de looptijd van de overeenkomst schoon te houden.

4.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

4.4 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 2 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

4.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen. Ook verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren

Gebruiksverboden

Artikel 5

5.1 Het is huurder verboden zich te bevinden of voorwerpen te plaatsen op daken, dienstruimten e.d.

5.2 Huurder mag geen reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan leidingen, installaties, in meterkasten etc.

5.3 Huurder zal in het gehuurde dan wel in de bijbehorende ruimten geen

stoffen gebruiken of opslaan die brand of explosie kunnen veroorzaken, of anderzijds de veiligheid in gevaar kunnen brengen of een verhoogd schaderisico met zich meebrengen.

Bescherming woonklimaat

Artikel 6

6.1 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving die tot het gehuurde behoort, hennep te kweken of te verhandelen of het gehuurde in te richten als hennepkwekerij. Huurder is bekend met het feit dat het hebben van een hennepkwekerij leidt tot schade aan het gehuurde, leidt tot gevaarstelling alsmede overlast veroorzaakt. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde per direct rechtvaardigt

6.2 Het is huurder evenmin toegestaan om soft drugs, harddrugs of andere van overheidswege verboden middelen te verhandelen, te produceren, te gebruiken of te laten gebruiken in het gehuurde of in de eventuele gemeenschappelijke ruimten, of een deel daarvan, of in de directe omgeving van het gehuurde. Het is huurder bekend dat het handelen in strijd met voormelde gepaard kan gaan met overlast zoals vervuiling, vandalisme etc. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 7

7.1. Het is huurder verboden om veranderingen en toevoegingen aan te brengen, in, aan en/of op het gehuurde zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde, tenzij verhuurder deze heeft geoorloofd door op voorhand schriftelijke toestemming te verlenen en/of tenzij verhuurder daaromtrent anderszins beleid heeft vastgesteld. Met de buitenzijde van het gehuurde wordt o.a. ook bedoeld het aanbrengen van schotelantennes, zonnepanelen, aan- en aanbouwen. Deze opsomming is nadrukkelijk niet limitatief. Het is in elk geval geoorloofd om zonder toestemming aan de binnenzijde van het gehuurde veranderingen en toevoegingen aan te brengen, mits die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, behalve indien deze veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Het is dan ook niet toegestaan om pornografisch of anderzijds aanstootgevend materiaal in de woning aan te brengen.

7.2. Een door verhuurder gegeven toestemming is concreet en eenmalig en geldt niet voor soortgelijke gevallen.

7.3. De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:

- de wijze van aanbrengen
- de identiteit van de persoon die de werkzaamheden zal uitvoeren;
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- het voorkomen van overlast voor derden;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- etc.

7.4. Indien verhuurder bij zijn toestemming niet anders aangeeft dient de verandering of toevoeging bij het einde van de huur ongedaan gemaakt worden.

7.5. Indien bij het verlenen van de toestemming door verhuurder, de verhuurder heeft aangegeven dat de verandering of toevoeging niet ongedaan gemaakt hoeft te worden, zal de huurder aan het einde van de huurde verandering of toevoeging om niet aan verhuurder overdragen. Partijen kennen in ieder geval alsdan een waarde aan de verandering of toevoeging toe van € 0,00. Voornoemde geldt uitdrukkelijk niet indien verhuurder en huurder anders zijn overeengekomen al dan niet op basis van een daartoe door verhuurder ontwikkeld beleid.

7.6. Huurder is ter zake de door hem aangebrachte voorzieningen en veranderingen verplicht tot het verhelpen van alle gebreken en het uitvoeren van herstellingen.

7.7. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht dienen op eerste aanzegging van verhuurder onmiddellijk ongedaan te worden gemaakt door huurder, zonder dat de huurder recht op

schadevergoeding heeft.

7.8. Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt aan verhuurder dan wel aan derden door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder in ieder geval voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.

7.9. Onder het aanbrengen van toevoegingen wordt mede uitdrukkelijk verstaan het planten van struiken en bomen.

7.10. Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhoud- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt (tijdelijk) moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen. Dit ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van deze zaken toestemming heeft verleend.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 8

8.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt uitsluitend schriftelijk. Een mondelinge mededeling wordt niet als opzegging beschouwd.

8.2 Beëindiging van de overeenkomst door huurder vindt plaats door opzegging tegen einde van een de huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste 6 maanden.

8.3 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

8.4 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

8.5 Huurder dient in aanvulling op artikel 8.4 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrecht, schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

8.6 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd.

8.7 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar ter hand stellen.

De oplevering van het gehuurde bij het eind van de huur

Artikel 9

9.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht om alle door verhuurder verstrekte sleutels af te geven en het gehuurde geheel schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, tenzij het normale slijtage betreft. Indien het complex bij verlaten niet in de staat blijkt te zijn teruggebracht zoals het complex is geleverd, behoudt verhuurder zich het recht voor kosten voor herstel en schoonmaak in rekening te brengen. Deze kosten bedragen € 35,00 per manuur, met een minimum van € 250,00 (excl. kosten voor vervanging). Voor de veranderingen en toevoegingen die de huurder in het gehuurde heeft aangebracht, geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

9.2 Indien verhuurder na oplevering van het gehuurde schade constateert, dan wel het ontbreken van enig(e) omschreven voorwerp(en) conform bijgevoegde inventarislijst zal verhuurder deze bij huurder in rekening brengen. Deze rekening zal door verhuurder worden gespecificeerd en verzonden binnen 5 werkdagen na afloop van de verhuurperiode.

9.3 Voor veranderingen en toevoegingen die de huurder met of zonder toestemming heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

a. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van

de huur weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst inspecteren verhuurder en huurder het gehuurde voor de tweede maal (eindinspectie) en wel aan de hand van het voorinspectierapport;

b. huurder is niet verplicht om geoorloofde veranderingen en toevoegingen als bedoeld in artikel 9.1 bij het einde van de huur weg te nemen mits deze in goede staat verkeren, behoudens de veranderingen en toevoegingen die de huurder moet wegnemen overeenkomstig artikel 7.4. Onverminderd het hier in artikel 7.4 bepaalde, is huurder altijd gerechtigd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevond;

c. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.3, door huurder ongedaan worden gemaakt. 9.4 Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie(s), worden de in het inspectierapport(en) weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, tenzij tegenbewijs door huurder.

9.5 Bij het einde van de overeenkomst is huurder verplicht om op de dag van de ontruiming de sleutels aan verhuurder of diens gemachtigde af te geven. Indien huurder de sleutels niet afgeeft, wordt huurder geacht het gehuurde niet meer in gebruik te hebben en aan verhuurder de bevoegdheid te hebben toegekend

om zich de toegang tot het gehuurde te verschaffen en deze onder zijn macht te brengen.

9.6 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst niet heeft voldaan aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaan maken van aangebrachte veranderingen of toevoegingen, 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.

Ook overige schade die ontstaan is door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening. Ter zake van voormelde is geen nadere ingebrekestelling vereist.

9.7 Indien schade die huurder had behoren te herstellen pas geconstateerd kan worden bij of na de ontruiming, is verhuurder gerechtigd die werkzaamheden van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke hoeft te worden gesteld. Verhuurder kan in dat geval ook de huurder een redelijke termijn gunnen om alsnog die werkzaamheden te verrichten. In welk geval huurder volledig aansprakelijk blijft voor het gehuurde zelfs na beëindiging van de huurovereenkomst. Verhuurder kan voor deze termijn een schadeloosstelling vragen berekend naar de laatst geldende huurprijs en een vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten.

Aansprakelijkheid huurder

Artikel 10

10.1 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waaronder begrepen eventuele gemeenschappelijke of groepsruimte(n) die is ontstaan in geval het aan de huurder is toe te rekenen dat hij is tekortgeschoten in het nakomen van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor ontstaan te zijn. Voor rekening van huurder zijn verder alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren, door huurder zelf of door personen die door hem zijn aangewezen.

10.2 Huurder is tegenover de verhuurder aansprakelijk voor zowel zijn eigen gedragingen alsmede voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

10.3 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

10.4 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd doorgedragingen of nalatigheden van Huurder.

Het in verzuim zijn van huurder

Artikel 11

11.1 Indien de huurder in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, die ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en waardoor

de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende noodzakelijke kosten voor rekening van de huurder. Onder deze noodzakelijke kosten worden in elk geval verstaan de aanmanings- en incassokosten, kosten verband houdend met de huuropzegging en gedwongen ontruiming, de kosten van de deurwaarder, incassobureau en rechtskundigen.

11.2 De ingevolge dit artikel door huurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de verhuurder de vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering zijn, vermeerderd met het geldende BTW percentage.

Vergoeding, betaling en eindafrekening

Artikel 12

12.1 Verhuurder behoudt zich gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het recht voor om haar tarieven eenmalig per kalenderjaar te wijzigen, ook als deze wijzigingen niet voorzien waren ten tijde van de totstandkoming van de huurovereenkomst. Deze wijzigingen gelden ook voor de door overheid opgelegde prijsverhogingen zoals onder andere doch niet uitsluitend toeristenbelasting en verhogingen die direct op het huurobject betrekking hebben.

12.2 Zodra huurder in verzuim is, is verhuurder gerechtigd om de huurovereenkomst te ontbinden, dan wel kan verhuurder het gebruik van het huurobject per direct aan huurder en /of werknemer(s) en/ of arbeidsmigranten ontzeggen, dan wel kan verhuurder besluiten om geen toegang tot het huurobject aan huurder en/ of de werknemers (s) en/ of arbeidsmigranten te verlenen.

12.3 Binnen veertien (14) dagen na afloop van de huurperiode als genoemd in de huurovereenkomst, zal verhuurder een eindafrekening opstellen welke door huurder binnen veertien (14) dagen na factuurdatum aan de Verhuurder voldaan moet worden.

Boetebeding

Artikel 13

13.1 Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 250,- per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Wet- en regelgeving, parkregels en huishoudelijke reglement.

Artikel 14

14.1 Huurder spant zich in dat haar werknemer(s) en / of arbeidsmigranten op de hoogte zijn van het geldende reglement van de locatie waar het Huurobject is gelegen alsmede het huishoudelijk reglement van de locatie. Huurder dient ervoor te zorgen dat het huishoudelijk reglement van verhuurder of een vertaling hiervan aan haar werknemer(s) en/ of arbeidsmigranten wordt overhandigd. De huurder staan ervoor in dat hun werknemer(s) en/ of arbeidsmigranten zich aan de geldende wet en regelgeving, het geldende reglement van de locatie waar het huurobject in gelegen, alsmede aan het huishoudelijk reglement van de verhuurder houden.

14.2 Bij overtreding van de geldende wet- en regelgeving en/of het geldende reglement van de locatie waar het Huurobject is gelegen en/of het huishoudelijk reglement van verhuurder en/of het niet opvolgen van instructies van beheerder(s) van de locatie waar het Huurobject is, heeft Verhuurder het recht de werknemer(s) en/ of arbeidsmigrant terstond de toegang tot het huurobject te ontzeggen, dan wel de werknemer(s) en/ of arbeidsmigranten van de locatie waar het huurobject is gelegen te verwijderen.

14.3 Huurder is verplicht om alle brand- en veiligheidsvoorschriften strikt na te leven die gelden op de locatie waar het Huurobject is gelegen. Het is de Huurder verboden enige verandering/wijziging aan te brengen aan brand- en/of preventiemiddelen die in het Huurobject aanwezig zijn. Eventuele reparatiewerkzaamheden als gevolg van sabotage van brand- en/of preventiemiddelen kunnen bij Huurder in rekening worden gebracht.

14.4 Huurder dient het Huurobject gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst schoon te houden. Bij gebreke hiervan zal Verhuurder Huurder hiervan op de hoogte stellen en na constatering en na voorafgaande waarschuwing extra schoonmaakwerkzaamheden verrichten.

De kosten van deze extra schoonmaakwerkzaamheden zullen bij Huurder in

rekening worden gebracht.

14.5 Het gebruik van, de handel in, de opslag van en de productie van soft- en harddrugs in of vanuit het Huurobject is nadrukkelijk verboden. Daarnaast is overmatig drankgebruik, openbaar dronkenschap en/of bezoek van prostituees in het Huurobject eveneens nadrukkelijk verboden. Bij constatering hiervan door Verhuurder en/of de beheerder(s) van de locatie waar het Huurobject is gelegen zal Verhuurder, na voorafgaand overleg met Huurder, de politie inschakelen en de betreffende werknemer(s) en/ of arbeidsmigranten de toegang tot het Huurobject ontzeggen.

Toepasselijk recht en forumkeuze

Artikel 15

15.1 Op alle rechtsverhoudingen en eventuele geschillen voortvloeiende uit of samenhangende met de Huurovereenkomst is uitsluitend het Nederlands Recht van toepassing.

15.2 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.