

# Algemene Voorwaarden Huur Opslagruimte – Winsemiusgroep

## Artikel 1 – Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- Verhuurder: Winsemiusgroep, dan wel de rechtspersoon die de opslagruimte verhuurt.
- Huurder: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die met verhuurder een huurovereenkomst voor een opslagruimte aangaat.
- Opslagruimte: de door verhuurder aan huurder verhuurde ruimte (hierna ook: "het gehuurde").
- Huurovereenkomst: de tussen verhuurder en huurder gesloten overeenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
- Consument: een huurder die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

## Artikel 2 – Gebruik van de opslagruimte

- Huurder gebruikt het gehuurde gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst zelf, overeenkomstig de aangegeven bestemming en met inachtneming van deze gebruiksvoorschriften.
- Indien van overheidswege voorzieningen op het gebied van brandveiligheid worden verlangd, zoals een brandblusser, brengt huurder deze op eigen kosten aan en onderhoudt deze.

## Artikel 3 – Verboden gebruik

- Het is huurder niet toegestaan:
  - het gehuurde als woonruimte te gebruiken of vanuit het gehuurde een bedrijf uit te oefenen, het terrein te gebruiken voor verkoop-, fabricage-, montage- of reparatiewerkzaamheden, of olie te verversen;
  - het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuuren of in gebruik af te staan aan derden;
  - het dak van het gehuurde te betreden of te gebruiken;
  - in het gehuurde open vuur te gebruiken of enige vorm van verwarming die brandgevaar oplevert;
  - in, op of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke, stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken op te slaan;
  - het gehuurde zodanig te gebruiken dat bodem- of andere milieuverontreiniging kan optreden, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien ervan wordt geschaad;
  - op of aan het gehuurde reclame of aanduidingen in welke vorm dan ook aan te brengen;
  - aan omwonenden of gebruikers van belendende percelen overlast of hinder te veroorzaken;
  - een eventueel aanwezige elektriciteitsaansluiting te gebruiken voor andere dan verlichtingsdoeleinden;
  - in het gehuurde hennep te telen of te verhandelen, dan wel synthetische drugs te fabriceren of te verhandelen;
  - aan, op of in het gehuurde iets te veranderen waardoor de aard van het gehuurde wordt aangetast;
  - auto's, caravans of andere voertuigen op de bij de opslagruimte gelegen terreinen te stallen, met uitzondering van de daartoe bestemde plaatsen.
- Verhuurder wijst huurder erop dat gedragingen in het gehuurde die de openbare orde verstoren of in strijd zijn met artikel 2 of 3 van de Opiumwet en die leiden tot (af)sluiting van de opslagruimte van overheidswege, tevens leiden tot buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst.

## Artikel 4 – Inspectie en handhaving

- Verhuurder heeft het recht het gehuurde te inspecteren om vast te stellen of huurder zijn verplichtingen nakomt.
- Verhuurder en door hem aangewezen personen zijn gerechtigd het gehuurde periodiek te betreden en te inspecteren, in het bijzonder ten aanzien van hinder, overlast en naleving van de Opiumwet en milieuregeling. Huurder verleent daaraan zijn medewerking door op eerste verzoek een redelijk tijdstip voor inspectie aan te geven en verhuurder op dat tijdstip toegang te verlenen.
- Indien bij verhuurder op basis van feiten en omstandigheden een redelijk vermoeden ontstaat dat het gehuurde in strijd met deze voorwaarden wordt gebruikt, stelt verhuurder huurder daarvan onverwijld op de hoogte en is verhuurder bevoegd zich direct toegang te verschaffen tot het gehuurde ter inspectie.
- Verhuurder is te allen tijde bevoegd, zo nodig onder verschaffing van toegang tot het gehuurde, te voldoen aan een last onder dwangsom van overheidswege en de kosten daarvan te verhalen op huurder, mits huurder daartoe eerst levergeefs is gesommeerd.

## Artikel 5 – Huurprijs, betaling en aanpassing

- Huurder voldoet de huurprijs en al hetgeen verder op grond van de huurovereenkomst verschuldigd is, uiterlijk op de vervaldatum, door storting of overschrijving op een door verhuurder opgegeven bankrekening.
- Verhuurder is gerechtigd de huurprijs jaarlijks per 1 januari aan te passen, waarbij zoveel als mogelijk aansluitend zal worden gezocht bij de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgestelde consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, of een daarmee vergelijkbaar indexcijfer.

## Artikel 6 – Belastingen en heffingen

- Tenzij wettelijk niet toegestaan, komen de volgende kosten voor rekening van huurder, ook indien verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
  - onroerendezaakbelasting en waterschaps- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
  - milieuheffingen, waaronder verontreinigingsheffing oppervlaktewater en zuiveringsheffing afvalwater;
  - baatbelasting of daaraan verwante belastingen, geheel of naar rato, voor zover huurder gebaat is bij de grondslag van de aanslag;
  - rioolrechten of rioolbelasting;
  - overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubijdragen, lasten, heffingen en retributies ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde of ter zake van goederen van huurder, die niet zouden zijn geheven indien het gehuurde niet in gebruik was gegeven.
- Indien voornoemde kosten bij de verhuurder worden geïnd, voldoet huurder deze op eerste verzoek aan de verhuurder.

## Artikel 7 – Verzuim, rente en incassokosten

- Bij niet-tijdige betaling is huurder van rechtswege in verzuim, zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist. In dat geval is huurder ook wettelijke rente en incassokosten verschuldigd, dat laatste conform de volgende leden.
- De buitengerechtelijke incassokosten voor een huurder die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf bedragen 15% van het openstaande bedrag, met een minimum van € 250,- en zijn verschuldigd vanaf het moment dat de vordering ter incasso uit handen wordt gegeven.
- Voor een huurder die consument is, worden buitengerechtelijke incassokosten berekend conform de wettelijke staffel uit het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, met een minimum van € 40,- en zijn deze pas verschuldigd nadat huurder een schriftelijke betalingsherinnering met een betalingstermijn van veertien dagen na dagtekening van de aanmaning heeft ontvangen waarin deze zijn aangezegd.

## Artikel 8 – Onderhoud en reparatie

- Verhuurder onderhoudt het gehuurde aan de buitenzijde. Huurder onderhoudt het gehuurde aan de binnenzijde. Ieder draagt de kosten van het eigen onderhoud, vernieuwingen daaronder begrepen.
- In afwijking van lid 1 komen voor rekening van huurder:
  - het in- en uitwendig schoonhouden van het gehuurde;
  - het regelmatig smeren van het loopwerk van de deur en het cilinderslot;
  - het schoonmaken en ontstoppen van goten en leidingen.
- Huurder is verplicht verhuurder gelegenheid te geven nodig geachte onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde te (doen) verrichten. Indien deze werkzaamheden ontruiming vereisen of het gebruik tijdelijk beletten, is verhuurder gerechtigd huurder tijdelijk een andere opslagruimte aan te wijzen, die huurder verplicht is te aanvaarden.

## Artikel 9 – Staat en gebreken

- Huurder verklaart het gehuurde te hebben aanvaard in goede staat van onderhoud en zonder gebreken.
- Alle schade die ontstaat door nalatigheid of onachtzaamheid van huurder komt voor zijn rekening. Huurder laat deze schade vakkundig herstellen, ten genoegen van verhuurder. Blijft huurder na sommatie met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke, dan is verhuurder gerechtigd het herstel op kosten van huurder te (doen) verrichten.
- Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van of aan huurder, derden of goederen als gevolg van diefstal, gebreken aan het gehuurde, weersomstandigheden, stagnatie in installaties of gemeenschappelijke voorzieningen, of feitelijke handelingen van derden, behoudens grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- Huurder neemt de nodige maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, in het bijzonder bij kortsluiting, brand, storm, wateroverlast, vorst, lekkage en andere calamiteiten. Huurder meldt ontstane of dreigende schade onverwijld aan verhuurder.

## Artikel 10 – Einde huurovereenkomst en oplevering

- Bij het einde van de huurovereenkomst of bij beëindiging van het gebruik levert huurder het gehuurde op in de oorspronkelijke staat, volledig ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten en behoorlijk schoongemaakt. Huurder overhandigt daarbij de twee originele sleutels aan verhuurder, alsmede eventuele bijgemaakte exemplaren.
- Indien huurder nalaat de sleutels af te geven, verbeurt hij jegens verhuurder maandelijks een boete ter grootte van de maandelijks huurtermijn. De kosten voor vervanging van ontbrekende sleutels komen voor rekening van huurder.
- Huurder verwijderd op eigen kosten alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of van een voorgaande huurder zijn overgenomen, en herstelt de daardoor ontstane schade. Voor niet-verwijderde zaken die met toestemming van verhuurder zijn aangebracht en het gehuurde hebben verbeterd, is verhuurder nimmer een vergoeding verschuldigd.
- Indien huurder het gebruik heeft beëindigd of langer dan drie maanden na ingebrekestelling tekortschiet in de nakoming van deze voorwaarden zonder de sleutels te hebben afgegeven, is verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst als geëindigd te beschouwen en zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen, zonder dat huurder recht heeft op schadevergoeding.
- Bij faillissement van huurder of toepassing van de WSNP en opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder, kan de curator respectievelijk bewindvoerder geen beroep doen op ontruimingsbescherming.
- Alle goederen die zich bij beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde bevinden, kunnen door verhuurder zonder aansprakelijkheid op kosten van huurder worden verwijderd en vernietigd, tenzij de opvolgende huurder de goederen wil overnemen.

## Artikel 11 – Overige bepalingen

- Bij verhuizing stelt huurder verhuurder schriftelijk in kennis van zijn nieuwe adres. Bij gebreke daarvan mag verhuurder het oorspronkelijke adres als juist adres aanmerken.
- Persoonsgegevens van huurder en, indien van toepassing, diens curator of bewindvoerder worden door verhuurder verwerkt voor de uitvoering van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, bezichtigingen en overnames, betalingsverkeer en incasso, geschilbehandeling, interne controle en het voldoen aan wettelijke verplichtingen.
- Verhuurder kan deze gegevens daartoe verstrekken aan derden, waaronder banken, onderhoudsbedrijven, kandidaat-huurders, incassobureaus, deurwaarders, advocaten, gerechtelijke instanties, de belastingdienst, bevoegde autoriteiten en dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors.
- Op de huurovereenkomst en deze algemene voorwaarden is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.