

Huurvoorwaarden LEBE City Campus versie: 24-08-2016

Inhoud

Artikel:

- 1 Huurvoorwaarden
- 2 Omschrijving van begrippen
- 3 Gemeenschappelijke ruimten
- 4 Levering en aanvaarding
- 5 Huurprijs en servicekosten
- 6 Betalingen
- 7 Verplichtingen verhuurder
- 8 Verplichtingen huurder
- 9 Huurdersonderhoud
- 10 Aansprakelijkheid
- 11 Controle, dringende werkzaamheden
- 12 Veranderingen door huurder
- 13 Beëindiging huurovereenkomst
- 14 Inspectie- en opleveringsprocedure
- 15 Niet nakoming/ingebrekestelling

Artikel 1: Huurvoorwaarden

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.

Artikel 2 : Omschrijving van begrippen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

2.1 Complex

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

2.2 Gehuurde

Het gehuurde als bedoeld in artikel 1 van de huurovereenkomst.

2.3 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.

2.4 Huurder

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

2.5 Huurovereenkomst

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

2.6 Huurprijs

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

2.7 Servicekosten

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

2.8 Verhuurder

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

Artikel 3: Gemeenschappelijke ruimten

3.1 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 4: Levering en aanvaarding

- 4.1 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.
- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 Huurder is verplicht gebreken aan het gehuurde schriftelijk aan de verhuurder te melden.

Artikel 5: Huurprijs en servicekosten

- 5.1 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 gebaseerd op de consumentenprijsindex (CPI) (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De verhoging zal worden toegepast op de geldende huurprijs op aanpassingsdatum. De CPI wordt bepaald door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast te delen door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 16 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien bovengenoemde indexcijfers niet meer door het CBS worden gepubliceerd, zal voor de berekening gebruik worden gemaakt van de prijsindexcijfers welke daarvoor in de plaats zijn gekomen of daaraan zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn.
- 5.2 Als verhuurder
- 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.
- 5.3 Als huurder
- 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 verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord als:
- het belang van huurder bij de wijziging of uitbreiding of inkrimping zodanig is dat verhuurder 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.
- 5.4 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 zesde lid van dit artikel aan huurder is verstrekt.

5.5 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

5.6 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 door de verhuurder te betalen bedrag meer is dan € 5,- bedraagt.

5.7 Verhuurder biedt huurder op verzoek de gelegenheid, de aan het in het vorige lid genoemde overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of afschriften daarvan in te zien.

Artikel 6: Betalingen

6.1 Huurder kan geen beroep doen op korting of schuldvergelijking op de totale betalingsverplichting zoals die volgt uit de huurovereenkomst.

6.2 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.

6.3 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 7 : Verplichtingen verhuurder

7.1 Verhuurder verschaft 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ontstaan door insluiting en evenmin voor schade aan huurder, zijn huisgenoten, derden of zaken die zich in het gehuurde bevinden, veroorzaakt door weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, conflicten, oorlogen, aanslagen en/of andere calamiteiten.

Artikel 8 : Verplichtingen huurder

- 8.1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en onderhouden.
- 8.2 Huurder dient het gehuurde gedurende de huurtijd zelf te bewonen en er zijn hoofdverblijf te hebben. Tevens zal huurder het gehuurde gedurende de huurperiode meubileren en stofferen.
- 8.3 Huurder mag in het gehuurde geen handel drijven of bedrijf uitoefenen of het gehuurde als werkplaats gebruiken. Het is huurder niet toegestaan de tuin of het terras te gebruiken voor opslag van zaken, van welke aard dan ook. Het is huurder evenmin toegestaan het gehuurde, de tuin of het terras te gebruiken voor de reparatie van (motor)voertuigen.
- 8.4 Huurder zal het gehuurde niet geheel of gedeeltelijk onderverhuren of in gebruik geven aan derden.
- 8.5 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'.
- 8.6 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.
- 8.7 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.
- 8.8 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 goedgevinden in het gehuurde bevinden. De gedragingen van deze personen gelden als gedragingen van huurder zelf.
- 8.9 Het is huurder verboden om in het complex (LEBE City Campus) ook inhoudende het gehuurde, te roken.
- 8.10 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.
- 8.11 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.
- 8.12 Het is huurder niet toegestaan om het pand op een andere wijze te verlaten dan via de daarvoor bestemde buitendeuren tenzij er sprake is van een noodsituatie. Hieronder vallen nadrukkelijk vluchtwegen die alleen als vluchtweg zijn bedoeld.
- 8.13 Het is de huurder verboden, anders dan in noodsituaties, het dak van het gehuurde te betreden of hierop voorwerpen te plaatsen.
- 8.14 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.

- 8.15 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 ophangstelsysteem.
- 8.16 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 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.
- 8.17 Huurder is gehouden maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, waaronder maatregelen ter voorkoming van bevriezing 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.
- 8.18 Het is huurder niet toegestaan om witgoedapparaten in het gehuurde te plaatsen. De verhuurder zal hierin, voor gemeenschappelijk gebruik, voorzien.
- 8.19 Het is huurder niet toegestaan om de internetverbinding die ter beschikking wordt gesteld te gebruiken voor illegale activiteiten.
- 8.20 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.
- 8.21 De huurder bewoont het gehuurde persoonlijk en alleen, onder meer inwonende kinderen zijn niet toegestaan.
- 8.22 Het is huurder niet toegestaan een huisdier in het gehuurde te houden.
- 8.23 (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/schade toebrengend handelen.**

Artikel 9: Huurdersonderhoud

- 9.1 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.
- 9.2 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.

Artikel 10: Aansprakelijkheid

- 10.1 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.
- 10.2 De aansprakelijkheid als in dit artikel bedoeld strekt zich ook uit tot schade aangericht door personen die met goedgevonden van de huurder in het gehuurde zijn toegelaten.
- 10.3 De onder lid 10.1 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.

Artikel 11: Controle, dringende werkzaamheden

- 11.1 Huurder stelt verhuurder op diens verzoek in de gelegenheid het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 11.2 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.
- 11.3 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.
- 13.4 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.
- 13.5 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 12: Veranderingen door huurder

- 12.1 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 behoeft 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.
- 12.2 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
- 12.2 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.
- 12.3 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.
- 12.4 Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht maakt huurder op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan.
- 12.5 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.

Artikel 13: Beëindiging huurovereenkomst

- 13.1 Huurder kan de overeenkomst iedere dag door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van een kalendermaand. De opzegging moet schriftelijk door middel van een aangetekend schrijven worden gedaan. Verhuurder bevestigt de ontvangst van de opzegging per e-mail.
- 13.2 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.
- 13.3 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.
- 13.4 Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goed vinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Artikel 14: Inspectie- en opleveringsprocedure

- 14.1 Huurder is verplicht het gehuurde in goede staat op te leveren aan de verhuurder en stelt het gehuurde, geheel ontruimd en bezemschoon ter vrije beschikking van verhuurder. Herstelwerkzaamheden die voor rekening van huurder zijn, moet huurder voor het moment van oplevering voor eigen rekening uitvoeren.
- 14.2 Huurder geeft de sleutels van het gehuurde af aan de verhuurder bij de oplevering van het gehuurde.
- 14.3 Huurder kan een afspraak maken met de verhuurder ten behoeve van controle van het gehuurde.
- 14.4 Als huurder het gehuurde niet bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat heeft gebracht, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide redelijke kosten inclusief eventuele door de werkzaamheden veroorzaakte schade door leegstand aan huurder in rekening te brengen.
- 14.5 Verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na de oplevering nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen en daarover naar goeddunken te beschikken, tenzij de verhuurder ermee bekend is dat die zaken door de opvolgende huurder zijn overgenomen. Verhuurder is niet gehouden achtergebleven zaken voor huurder in bewaring te nemen.

Artikel 15: Niet nakoming/ingebrekestelling

- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3 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.