

Algemene Huur- en Gebruiksvoorwaarden RUIMTEDIRECT ruimteverhuur

Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle door Ruimte Compagnie B.V. (mede handelend onder de naam "Ruimtedirect" en "Budgetruimte") dan wel hieraan gelieerde vennootschappen die naar de toepasselijkheid van deze voorwaarden verwijzen (hierna te noemen: "RUIMTEDIRECT") aangegane overeenkomsten met betrekking tot het gebruik van een (gedeelte van) een onroerende zaak. In het navolgende zal de wederpartij van RUIMTEDIRECT worden aangeduid met "huurder" en zal de overeenkomst worden aangeduid met "overeenkomst" of "huurovereenkomst".

1. Het gehuurde, gebrek, inspectie.

a. RUIMTEDIRECT stelt huurder een afsluitbare ruimte ter beschikking, hierna "unit" genoemd, in één van haar vestigingen voor een periode, tegen een prijs en onder overige voorwaarden zoals in de huurovereenkomst vastgelegd. Voor zover partijen dit wensen, wordt (worden) de unit(s) qua locatie en indeling aangegeven op een bij de overeenkomst gevoegde situatieschets.

b. Onder "gebrek" wordt verstaan een staat of eigenschap waardoor het gehuurde niet het genot kan verschaffen dat de huurder op grond van de met RUIMTEDIRECT gesloten huurovereenkomst mocht verwachten.

c. Huurder dient het gehuurde vóór het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren en huurder dient zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor het doel waarvoor huurder het gehuurde wil gebruiken. Verhuurder heeft geen onderzoek uitgevoerd naar de vraag of het gehuurde geschikt is voor het door huurder beoogde doel.

2. Looptijd van de overeenkomst.

a. Een overeenkomst voor bepaalde tijd vangt aan op de overeengekomen aanvangsdatum, heeft een looptijd van minimaal een maand en eindigt van rechtswege op de einddatum volgens de overeenkomst zonder dat daartoe opzegging vereist is. Indien de huurovereenkomst na het verstrijken van de einddatum (al dan niet stilzwijgend) wordt voortgezet, dan geldt de huurovereenkomst als een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

b. Indien de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd geldt, kan deze door beide partijen worden opgezegd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand tegen het einde van een maandelijkse huurperiode.

c. In alle gevallen is sprake van onderhuurovereenkomsten aangezien RUIMTEDIRECT de locatie op haar beurt van een derde huurt. Op verzoek verleent RUIMTEDIRECT inzage in de looptijd van de toepasselijke hoofdhuurovereenkomst.

d. Naast het bepaalde in artikel 4 heeft RUIMTEDIRECT het recht de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen indien de hoofdhuurovereenkomst met RUIMTEDIRECT komt te eindigen en wel tegen (naar keuze van RUIMTEDIRECT) de datum waarop die hoofdhuurovereenkomst komt te eindigen dan wel tegen de datum waarop de schorsing van de ontruimingsverplichting van RUIMTEDIRECT komt te eindigen, of een tussen die data in gelegen datum. Indien RUIMTEDIRECT als gevolg van het einde van de hoofdhuurovereenkomst niet langer het overeengekomen genot kan leveren, komt aan huurder geen recht op schadevergoeding toe.

3. Einde overeenkomst.

a. De huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde tot genoegen van RUIMTEDIRECT in de goede, oorspronkelijke staat geheel leeg en ontruimd en behoorlijk schoongemaakt aan RUIMTEDIRECT op te leveren en alle sleutels aan RUIMTEDIRECT te overhandigen. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht (ook indien RUIMTEDIRECT hiervoor toestemming heeft verleend) of door hem van de voorgaande huurder zijn overgenomen, op eigen kosten te verwijderen, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen. Voor niet verwijderde zaken is RUIMTEDIRECT geen enkele vergoeding verschuldigd en mogelijke actie op grond van ongerechtvaardigde verrijking is uitgesloten.

b. RUIMTEDIRECT heeft het recht om, indien huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan RUIMTEDIRECT te hebben afgegeven, deze overeenkomst als beëindigd te beschouwen en zich op kosten van huurder toegang tot de unit te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat de huurder enig recht op schadevergoeding of anderszins heeft.

c. Indien huurder bij het einde van het gebruik zaken achterlaat in het gehuurde dan mag RUIMTEDIRECT ervan uitgaan dat huurder hiervan afstand heeft gedaan. RUIMTEDIRECT mag hierover beschikken tenzij RUIMTEDIRECT bekend is dat de opvolgende huurder deze zaken daadwerkelijk heeft overgenomen. In dat kader heeft RUIMTEDIRECT onder meer het recht deze (achtergelaten) zaken op kosten van huurder af te voeren. Huurder verleent in deze situatie (voorts) bij voorbaat toestemming aan RUIMTEDIRECT om in deze situatie zich nog in de unit bevindende zaken af te voeren ter vernietiging, of te verkopen en uit de opbrengst de vordering op huurder te voldoen (en, indien van toepassing, het resterende gedeelte aan huurder betaalbaar te

stellen). Het optreden van RUIMTEDIRECT in zodanig geval geschiedt met goedkeuring van huurder en geldt als niet in strijd met artikel 138 Wetboek van Strafrecht.

d. Partijen zullen de unit gezamenlijk, tijdig voor het einde van de overeenkomst of het gebruik van de unit inspecteren, hun bevindingen desgewenst in een inspectierapport vastleggen en overeenkomen op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijvende reparaties en het achterstallig onderhoud, voor zover die voor rekening van huurder zijn, voor rekening van huurder zullen worden verricht.

e. Indien huurder niet binnen een redelijke termijn medewerking geeft aan de inspectie en de vastlegging, geldt de inspectie door RUIMTEDIRECT en de vastlegging van haar bevindingen als bindend tussen partijen.

f. Huurder dient de in het inspectierapport genoemde reparaties en het onderhoud waarvan het herstel voor zijn rekening is, tijdig voor het einde van de overeenkomst ten genoegen van RUIMTEDIRECT te hebben verricht.

g. Indien de onder d. bedoelde overeenkomst niet binnen een redelijke termijn tot stand komt, alsmede indien de huurder binnen een door RUIMTEDIRECT gestelde redelijke termijn geen of onvoldoende uitvoering geeft aan zijn uit die overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, is RUIMTEDIRECT na sommatie en ingebrekestelling gerechtigd de desbetreffende werkzaamheden voor rekening van huurder te (doen) verrichten.

h. Over de tijd die met de uitvoering van de in f. en g. bedoelde reparaties en het achterstallig onderhoud is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan RUIMTEDIRECT een bedrag verschuldigd berekend naar de laatstgeldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd de aanspraken van RUIMTEDIRECT op vergoeding van de verdere schade en kosten.

i. Het in f. tot en met h. bepaalde is van gelijke toepassing ingeval de inspectie eerst plaatsvindt nadat de unit door de huurder is ontruimd.

j. Indien bij het aangaan van de huurovereenkomst geen opnamestaat is opgemaakt, wordt het gehuurde geacht zich bij aanvang van de huurovereenkomst in goede staat te hebben bevonden.

4. Opzegging en beëindiging, in gebreke zijn.

a. Indien huurder:

- de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten niet op de gestelde tijdstippen voldoet,
- in gebreke blijft in het nakomen van één of meer van zijn uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen of RUIMTEDIRECT goede gronden heeft hiervoor te vrezen (waaronder in ieder geval begrepen een beslaglegging ten laste van huurder),
- enige voorwaarde verbonden aan een door RUIMTEDIRECT verleende toestemming, niet in acht neemt,
- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest,
- zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of de onderneming van huurder wordt geliquideerd,
- surséance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van faillissement of surséance van betaling komt te verkeren,
- de schuldsanering natuurlijke personen op huurder van toepassing wordt verklaard wordt dit tussen partijen aangemerkt als een ernstige tekortkoming en heeft RUIMTEDIRECT het recht de huurovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen of, voor zover de wet dit toelaat, de overeenkomst onmiddellijk te ontbinden.

b. Huurder zal ingebreke zijn door het enkel verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkel ontstaan van één van de onder sub a genoemde omstandigheden.

c. Indien de huurovereenkomst op grond van het vorenstaande of als gevolg van een opzegging door een curator of bewindvoerder tussentijds komt te eindigen heeft RUIMTEDIRECT recht op een vergoeding ter hoogte van de huur over de periode dat de huurovereenkomst zonder die tussentijdse beëindiging zou hebben voortgeduurd, hetgeen het recht op (overige) schadevergoeding onverlet laat.

d. RUIMTEDIRECT heeft zonder rechterlijke tussenkomst het recht datgene waarmee huurder in gebreke is (ook ten aanzien van het onderhoud), zelf en naar zijn eigen inzicht voor rekening en risico van huurder te (doen) verrichten.

5. Bestemming en gebruik van het gehuurde.

a. De huurder aanvaardt de gehuurde unit(s) en de daarin aanwezige c.q. daarbij behorende voorzieningen in de staat waarin deze verkeert (verkeren) op de aanvangsdatum van de huurovereenkomst.

b. De huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken, uitsluitend overeenkomstig de in de overeenkomst aangegeven bestemming en het overige in de huurovereenkomst (met inbegrip van deze algemene voorwaarden) bepaalde.

c. Huurder zal het gehuurde uitsluitend zelf gebruiken. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van RUIMTEDIRECT is het huurder niet toegestaan het gehuurde in huur of gebruik aan een derde af te staan.

d. Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet, het toepasselijke bestemmingsplan en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars, evenals naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen

door of namens RUIMTEDIRECT gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van de unit en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, waaronder met name die ten aanzien van onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Huurder zorgt steeds zo snel mogelijk voor de eventueel nodige werkzaamheden en maatregelen.

e. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RUIMTEDIRECT is het de huurder niet toegestaan:

- in of aan de unit wijzigingen of voorzieningen aan te brengen zoals onder meer het maken van gaten in de wanden of het daaraan bevestigen van magazijnstellingen, het aanbrengen van reclameborden en dergelijke,
- de niet voor algemeen gebruik bestemde ruimten en plaatsen te betreden of gebruik te maken van aanwezige veiligheidsvoorzieningen zoals brandslangen, brandblussers en dergelijke uitgezonderd in geval van een calamiteit,
- vervoermiddelen te stallen of te parkeren op andere dan de daarvoor aangegeven plaatsen.

f. Het is huurder niet toegestaan in of bij de unit of in of bij het gebouw waarvan de unit onderdeel uitmaakt:

- milieugevaarlijke zaken te hebben waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare,
- vuurwapens, drugs, hennep (ongeacht de vraag of sprake is van een hoeveelheid die van overheidswege wordt gedoogd) of (andere) bij wet verboden zaken te hebben,
- levende have of huisdieren te hebben of te houden,
- overlast te veroorzaken aan onder meer andere huurders, omwonenden en verhuurder. Onder overlast wordt mede verstaan storing bij radio- en televisieontvangst, van de werking van andere elektrische apparaten en foutief parkeren.

g. Het is huurder voorts niet toegestaan om:

- de maximale vloerbelasting te overschrijden,
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan de unit kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor de vloeren kunnen worden beschadigd,
- activiteiten te ontplooiën die bij wet verboden zijn dan wel die inbreuk maken op de rechten van derden.

h. Huurder is voor degenen die zich met zijn goedvinden of door zijn toedoen in of bij het gehuurde dan wel het gebouw waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt bevinden verantwoordelijk en aansprakelijk, onder meer ten aanzien van het niet laten ontstaan van overlast.

i. Huurder dient zelf te zorgen voor het voldoen aan vereisten, waaronder het beschikken over vergunningen, goedkeuringen, ontheffingen enz. in verband met de uitoefening van diens bedrijf of beroep in het gehuurde, daaronder begrepen die ingevolge de wet milieubeheer en overige milieuwetgeving. Voorts is huurder ervoor verantwoordelijk om te voldoen aan de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het niet of niet langer voldoen aan die vereisten geeft de huurder geen recht op ontbinding, vernietiging of huurvermindering, noch tot enige andere actie tegen RUIMTEDIRECT.

j. Indien RUIMTEDIRECT toestemming geeft voor het aanbrengen van wijzigingen aan of in de unit dan is huurder ervoor verantwoordelijk en aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan is aan de eisen van goed en deugdelijk werk en voldaan wordt aan door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van de wijzigingen of voorzieningen voor rekening van huurder zijn. Voorts dient huurder inbreuken op de rechten van derden en overlast aan derden te voorkomen.

k. Ten aanzien van voormelde gebruiksbepalingen heeft verhuurder het recht de nakoming daarvan af te dwingen maar is daartoe niet verplicht.

6. Toegang tot het gehuurde.

a. De units zijn voor de huurder toegankelijk op de tijden zoals deze in het huurcontract staan aangegeven, tenzij dit anders staat aangegeven in het Huishoudelijk Reglement.

b. De units zijn afgegrensd door vaste en/of demontabele wanden, met een eigen ingang die door de huurder zelf wordt afgesloten met een hang- of cilinderslot. De huurder stelt RUIMTEDIRECT een kopie van de sleutel ter beschikking opdat RUIMTEDIRECT steeds toegang heeft tot de unit voor het treffen van urgente voorzieningen of maatregelen in het geval van calamiteiten. Bij beëindiging van het gebruik wordt deze sleutel aan de huurder teruggegeven.

c. RUIMTEDIRECT en alle door RUIMTEDIRECT aan te wijzen personen zijn gerechtigd, in geval van een dringende reden uit oogpunt van veiligheid of anderszins, of in geval een overheidsdienst dit verlangt, op elk moment de gehuurde unit(s) te betreden voor inspecties en het nemen van maatregelen.

7. Onderhoud.

a. Voor rekening van de huurder komen de kosten voor onderhoud aan elektra, gas, water, verwarming, afvoerleidingen, kozijnen, glas, wanden etc., welke zich aan en in de unit bevinden en overige in- en uitwendig

onderhoud voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen in de zin van de wet (artikel 7:217 BW).

b. Voorts is voor rekening van de huurder het onderhoud aan:

- lampen en ruiten,

- hang- en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, verlichting, gootstenen, sanitair, closetreservoirs,

- zaken die niet door of vanwege de RUIMTEDIRECT zijn aangebracht.

c. Huurder is voorts verplicht het gehuurde schoon te houden en is verplicht het onderhoud te verrichten dat ontstaat als gevolg van een handelen of nalaten van huurder zelf, zijn personeel, of degenen zoals bedoeld onder 5 sub h.

d. Onder "onderhoud" zoals bedoeld onder sub a t/m c wordt verstaan het herstel van gebreken waaronder herstel en vernieuwing en preventief onderhoud.

e. Indien RUIMTEDIRECT het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud of andere werkzaamheden te (laten) verrichten, waaronder begrepen een (gedeeltelijke) renovatie of indien werkzaamheden nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden en maatregelen, in de unit toelaten en het eventuele ongerief daarvan gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op schadevergoeding of vermindering van de huurprijs en zonder dat huurder de huurovereenkomst kan ontbinden. RUIMTEDIRECT zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden zo mogelijk overleg met de huurder plegen.

8. Kosten van energie enz. en de levering van diensten.

a. Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van de levering van water en energie voor het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Tenzij RUIMTEDIRECT als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten voor deze zaken zorgt, dient huurder zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten.

b. Indien er bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, stelt RUIMTEDIRECT de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten vermeerderd met een toeslag voor de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden en de aangebrachte infrastructuur. De tarieven worden jaarlijks aangepast. Voor het elektra hanteert RUIMTEDIRECT een vast tarief per unit, gebaseerd op het aantal m². RUIMTEDIRECT stelt het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten vast. RUIMTEDIRECT hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.

c. RUIMTEDIRECT heeft het recht leveringen en diensten, na overleg met huurder, te beperken of uit te breiden. RUIMTEDIRECT kan het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aanpassen aan de verwachte kosten. Huurder krijgt een eindafrekening met verrekening van betaalde voorschotten.

d. De verrekening van gas vindt plaats op basis van nacalculatie. RUIMTEDIRECT heeft het recht in geval van de levering van warmte of warm water, de wijze van berekening van het verbruik resp. het aandeel van huurder in de kosten van dit verbruik, na overleg met huurder, aan te passen. Wordt het verbruik bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over het aandeel van huurder in de kosten van levering, dan is bindend de opgave van het vermoedelijke aandeel door een door RUIMTEDIRECT geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen warmte is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die RUIMTEDIRECT in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

e. RUIMTEDIRECT hanteert voor de levering van water twee tarieven, één voor klein- en één voor grootverbruik.

9. Huurprijs en betaling.

a. De overeengekomen huurprijs per periode van een maand dient telkens bij vooruitbetaling te worden voldaan via automatische incasso. Huurder machtigt RUIMTEDIRECT de huurtermijnen automatisch te incasseren. Indien huurder geen machtiging wenst af te geven, dan berekent RUIMTEDIRECT een toeslag van 2% van de huurtermijn met een minimum per maand periode van EUR 5,00.

b. Indien huurder op de vervaldatum de betaling niet heeft verricht, is hij een contractuele boete verschuldigd ter hoogte van 10% van de maandelijkse huurtermijn, dit voor iedere maandelijkse periode of gedeelte daarvan dat huurder met de betaling in gebreke is.

c. Een beroep op opschorting of verrekening met betrekking tot een vordering, die huurder op RUIMTEDIRECT denkt te hebben of te krijgen, is uitgesloten.

d. Indien huurder desondanks nalatig blijft, ingevolge waarvan RUIMTEDIRECT moet overgaan tot beëindiging van de overeenkomst heeft RUIMTEDIRECT het recht huurder de toegang tot het complex en de unit(s) te ontzeggen. RUIMTEDIRECT kan hiertoe zelfstandig de desbetreffende unit(s) vergrendelen en verzegelen krachtens haar retentierecht ten aanzien van de zich in de unit bevindende goederen volgens artikel 290 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

e. Ingeval de huurder een maand na bovenbedoelde opzegging nog niet aan zijn betalingsplicht heeft voldaan, blijven de zaken verzegeld en blijft de gebruikersvergoeding doorlopen, telkens voor een nieuwe periode van een maand, totdat RUIMTEDIRECT gebruik maakt van haar recht de unit(s) te ontruimen, dan wel ingevolge een gerechtelijk vonnis haar vordering vermeerderd met alle daarop gevallen kosten en de goederen executeert.

f. In alle gevallen waarin RUIMTEDIRECT een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de overeenkomst te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte, alsmede rente - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door RUIMTEDIRECT te betalen proceskosten - aan RUIMTEDIRECT of haar gemachtigde te voldoen. Huurder zal RUIMTEDIRECT op eerste verzoek een pandrecht verlenen op de zich in het gehuurde bevindende zaken.

g. Huurder is, in geval van verzuim, de buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten verschuldigd. De buitengerechtelijke incassokosten worden bij voorbaat vastgesteld op minimaal 15% van de hoofdsom.

h. Het staat RUIMTEDIRECT vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging te brengen in de plaats of wijze van betaling. RUIMTEDIRECT is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de overeenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt.

i. RUIMTEDIRECT behoudt zich het recht voor tussentijds de huurprijs en de beheerskosten te verhogen, dit echter alleen na een schriftelijke kennisgeving aan de huurder en met inachtneming van een periode van 1 maand.

j. Ook indien RUIMTEDIRECT hiervoor wordt aangeslagen, komen voor rekening van huurder de onroerend goed belasting, bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen en retributies ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en zgn. gemeenschappelijke ruimten; voorts milieueffingen en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater (rioolbelasting) en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enige andere heffing.

10. Bankgarantie en waarborgsom.

a. Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen zal huurder boven en buiten de eerste betaling van de huurkosten voor een maandelijks periode, een borgstelling storten gelijk aan die eerste betaling.

b. In bijzondere gevallen kan RUIMTEDIRECT daarboven een bankgarantie vragen ter grootte van een nader in de huurovereenkomst te bepalen bedrag, gerelateerd aan de betalingsverplichting van huurder aan RUIMTEDIRECT. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan, geldig te blijven tot drie maanden na beëindiging van de huurovereenkomst en tevens te gelden voor de rechtsopvolgers van huurder.

c. Huurder heeft geen aanspraak op rentevergoeding op de borgstelling, noch heeft deze aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

d. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van RUIMTEDIRECT voor een nieuwe bankgarantie tot het oorspronkelijke bedrag zorgdragen.

e. Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van huurprijs, de vergoeding voor levering van diensten resp. het voorschot daarop en van de geldende btw, op eerste verzoek van RUIMTEDIRECT terstond een nieuwe bankgarantie te verzorgen tot een aan de nieuwe betalingsverplichting aangepast bedrag.

f. Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode vanwege een huurverlenging zal huurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

11. Boete

Indien huurder, ondanks een schriftelijke sommatie van RUIMTEDIRECT met inachtneming van een termijn van tenminste acht dagen, een voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting niet nakomt, verbeurt huurder aan RUIMTEDIRECT per overtreding een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van EUR 250,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, tenzij in het vorenstaande reeds een specifieke boete is opgenomen. Deze boete laat een aanspraak op schadevergoeding onverlet.

12. Aansprakelijkheid.

a. Huurder is verplicht terstond de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde - en voor zover deze daartoe de mogelijkheid heeft aan het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en aan de belendingen - zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, daaronder begrepen maatregelen ter voorkoming van schade als gevolg van enige weersgesteldheid. Huurder is bovendien verplicht

RUIMTEDIRECT terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis voordoet of dreigt voor te doen.

b. Huurder is jegens RUIMTEDIRECT aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft en die schade evenmin anderszins voor hun rekening komt.

c. RUIMTEDIRECT is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken ten aanzien van het gehuurde, tenzij verhuurder deze bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen. In dit kader is verhuurder onder meer niet aansprakelijk voor schade, toegebracht aan de persoon of zaken van huurder of van derden tenzij die schade ontstaan is als gevolg van gebreken die verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of behoorde te kennen.

d. Verhuurder is in geen geval aansprakelijk voor gevolgschade waaronder mede begrepen winstdervingschade.

e. Een mogelijke vermindering van het huurgenot, als gevolg van gebreken, geeft huurder geen recht op huurprijzvermindering of ontbinding van de huurovereenkomst.

f. Indien huurder/huurder resp. een persoon voor wie hij verantwoordelijkheid draagt gebruikmaakt van door RUIMTEDIRECT ter beschikking gestelde laad- of losmiddelen zoals een heftruck, rol- of steekwagens etc. geschiedt dit voor diens eigen rekening en risico. Dit geldt mede voor het gebruik van de eventuele elektrische roldeuren of goederen liften. Voor schade toegebracht aan of met deze zaken is huurder aansprakelijk.

13. Verzekering.

a. De huurder zal ervoor zorgdragen dat het aansprakelijkheidsrisico dat voor hem uit de uitvoering van de overeenkomst kan voortvloeien, wordt afgedekt door middel van een deugdelijke aansprakelijkheidsverzekering. Dit geldt ook voor de zich vanwege de huurder in het pand of op het buitenterrein bevindende personen.

b. De zich in het gehuurde of in het pand bevindende inventaris of goederen van de huurder liggen daar voor eigen rekening en risico. De huurder verplicht zich deze goederen te verzekeren tegen schade en wettelijke aansprakelijkheid.

14. Niet tijdige beschikbaarheid.

a. Bij niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen, de vorige gebruiker het niet tijdig heeft ontruimd of RUIMTEDIRECT de mogelijk door haar te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum van ter beschikking stellen geen huurprijs of betaling wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. Van een dreigende vertraging stelt RUIMTEDIRECT huurder zo tijdig mogelijk in kennis.

b. RUIMTEDIRECT is niet aansprakelijk voor schade welke dan ook, die huurder zou kunnen lijden, indien de oplevering van het gehuurde niet op de overeengekomen datum kan plaatsvinden.

c. Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij er sprake is van een dusdanige vertraging dat van huurder in redelijkheid niet kan worden verlangd dat de overeenkomst (ongewijzigd) in stand blijft.

15. Tussentijdse wijziging overeenkomst.

Tussentijdse wijzigingen in deze overeenkomst, voor zover deze daarin niet reeds zelf voorziet, zijn slechts mogelijk:

- door RUIMTEDIRECT, indien wetswijzigingen, overheidsvoorschriften of andere publieke maatregelen daartoe aanleiding geven dan wel deze noodzakelijk maken;

- door rechtstreekse overeenstemming tussen partijen, waarbij deze zich uitsluitend persoonlijk rechtsgeldig kunnen binden, dus niet via vertegenwoordigers, medewerkers of derden.

16. Beheerder.

a. Huurder zal zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder van het pand verstaan.

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

17. Reglement.

a. Naast deze overeenkomst en voorwaarden bestaat tevens een reglement voor algemene zaken van organisatorische en/of huishoudelijke aard (Huishoudelijk Reglement). Huurder verklaart zich bij het aangaan van de overeenkomst akkoord met de inhoud van dit reglement.

b. Bij strijdigheid tussen het Huishoudelijk Reglement en deze voorwaarden prevaleren deze voorwaarden. Indien er vervolgens nog onduidelijkheid zou blijven bestaan, berust bij RUIMTEDIRECT de bindende beslissing ter zake.

18. Woonplaats.

RUIMTEDIRECT is gerechtigd voor het doen van mededelingen aan huurder (met inbegrip van huuropzeggingen, dagvaardingen, sommatiebrieven etc.) uit te gaan van het door huurder aan RUIMTEDIRECT opgegeven adres. Huurder kiest op dit adres domicilie. Dit adres geldt tot het moment waarop huurder RUIMTEDIRECT schriftelijk melding heeft gemaakt van een nieuw adres. Bij een adreswijziging geldt dit nieuwe adres als domicilie van huurder. Voorts kiest huurder, naast het vorenstaande, voor al hetgeen de huurovereenkomst betreft mede domicilie in het gehuurde.

19. Domicilie.

Geschillen over deze overeenkomst worden uitsluitend voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter te Utrecht tenzij dwingend wettelijk een andere rechter is voorgeschreven of RUIMTEDIRECT kiest voor de rechter die bij gebreke van voormelde rechtskeuze bevoegd zou zijn. Op de overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Versie april 2012