

## **ALGEMENE VOORWAARDEN ATELIERRUIMTE, dd. 01/10/2002.**

1. Deze algemene voorwaarden maken woordelijk deel uit van de huurovereenkomst en worden geacht daar te zijn herhaald.

1.1 Afwijkingen van het bepaalde in deze algemene voorwaarden is uitsluitend mogelijk bij schriftelijke overeenkomst tussen partijen. Elke afwijking dient bij uitdrukkelijk en afzonderlijk beding te geschieden.

### **Levering**

2. De verhuurder zal het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum aan de huurder ter beschikking stellen. De verhuurder zal de huurder gedurende de huurperiode het rustig genot van het gehuurde verschaffen. De verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornissen in het huurgenot door derden.

### **Ernstige gebreken**

3. De verhuurder zal alle gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren opheffen, voor zover dit in redelijkheid van hem gevergd kan worden.

3.1 De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die de huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid of van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties tenzij de verhuurder ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten.

### **Gebruik overeenkomstig bestemming**

4. De huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming gebruiken.

4.1 De huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder de bestemming van het gehuurde niet wijzigen.

4.2 De huurder dient het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.

4.3 Het is de huurder niet toegestaan het atelier langer dan 4 weken onbeheerd en/of in totaal meer dan 3 maanden per jaar ongebruikt te laten.

### **Overlast**

5. De huurder zal aan de andere gebruikers van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan de omwonenden geen hinder of overlast veroorzaken en er voor zorgdragen dat bij hem met zijn goetvinden aanwezige derden of hun bezoekers dit evenmin doen.

De verhuurder is niet verplicht de nakoming hiervan af te dwingen. Hij blijft daartoe echter wel bevoegd.

### **Bedrijfsvergunning**

6. De huurder draagt zorg voor het verkrijgen van de voor de uitoefening van zijn beroep vereiste vergunningen. Weigering of intrekking van een dergelijke vergunning laat deze overeenkomst onverlet.

### **Onderhuur**

7. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder is het de huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur, of gebruik af te staan ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap of rechtspersoon, dan wel de huurrechten, voor zover behorend tot een onverdeeldheid, niet toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.

7.1 Een door de verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

7.2 De verhuurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

### **Veranderingen aan het gehuurde**

8. De huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder geen veranderingen aan het gehuurde aanbrengen. Onder het aanbrengen van veranderingen wordt onder andere verstaan:

- aan-, bij- of verbouwen;
- wegbreken;
- treffen van isolatievoorzieningen;
- plaatsen van buitenantennes, zendmasten en dergelijke;
- aanbrengen van buitenzonweringen.

Deze opsomming is niet limitatief.

### **Gebruiks- en milieutechnische voorschriften**

9. Het is de huurder niet toegestaan:

- in of aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale gebruiksvorraden,
- de vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is,
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde 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,

- het wijzigen of voorzieningen aan te brengen in of aan het gehuurde die in strijd zijn met de voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere zakelijke rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

10. De huurder is verplicht brandkranen en brandslanghaspels alsmede vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden, ook die welke dienen als vluchtweg voor de andere gebruikers in het gebouw.

### **Veranderingen door de verhuurder**

11. De huurder is verplicht veranderingen ter verbetering of wijziging van het gehuurde of bijkomende bijbehorende voorzieningen te gedogen met dien verstande dat de verhuurder aannemelijk moet maken dat hij een redelijk belang heeft bij de voorgenomen verandering.

11.1 Plannen zijdens de verhuurder tot verandering van het gehuurde of andere wijzigingen zullen door de verhuurder tijdig en zo volledig mogelijk aan de huurder worden voorgelegd en in goed overleg met hen verder worden ontwikkeld.

12.1 De huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van de verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen.

Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door de huurder op eerste aanzegging van de verhuurder ongedaan worden gemaakt.

12.2 Voor de huurder achtergelaten wijzigingen of voorzieningen is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.

### **Onderhoud**

13.1 Onderhoud voor rekening van de verhuurder:

Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als geringe dagelijkse reparaties als bedoeld in de wet (art. 7A:1619 BW) dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege de verhuurder zijn aangebracht zijn voor rekening van de verhuurder:

a. Onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals fundering, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels (met uitzondering van ruiten);

- b. Onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buiten kozijnen, e.d.
- c. Herstel en vernieuwing van installaties zoals lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallatie;
- d. Buitenschilderwerk.

### 13.2 Onderhoud voor rekening van de huurder:

Voor rekening van de huurder zijn alle overige onderhoud, herstel en vernieuwingen zoals:

- a. Inwendig onderhoud, niet zijnde onderhoud als bedoeld in het voorgaande artikel, alsmede het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet (art. 7A:1619 BW), een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. De kosten van een serviceabonnement voor de aan het gehuurde of het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt ten dienste staande installaties zoals lift-, hydrofoor- of centrale verwarmingsinstallatie;
- c. Vernieuwing van lampen, gebroken (spiegel), ruiten, glasdeuren en glaswanden;
- d. Onderhoud van erfafscheidingen, tuinen en erven;
- e. Onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang- en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, verlichting (inclusief armaturen), zonwering, vloerbedekking, stoffering, ruiten, binnen schilderwerk, gootstenen, sanitair, spiegels, closetreservoirs;
- f. Schoonmaakwerkzaamheden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, kozijnen en gevels, het tenminste éénmaal per jaar reinigen van goten en vegen van schoorstenen alsmede het ontstoppen van putten, riolen en afvoeren;
- g. Onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die niet door of vanwege de verhuurder zijn aangebracht;
- h. Onderhoud, herstel en vernieuwing, welke noodzakelijk zijn door toedoen of nalaten van de huurder zelf, zijn personeel, van degene voor wie hij aansprakelijk is en van degenen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten.

13.3 Indien de huurder na aanmaning nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van de verhuurder deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is de verhuurder gerechtigd na sommatie en in gebreke stelling deze voor rekening en risico van de huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van de huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is de verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

14. De huurder zal de verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid stellen op technisch en andere gebreken te controleren.

14.1 De huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden gedogen.

### **Verzekering**

15. De huurder is verplicht een W.A.-verzekering af te sluiten. De huurder dient zelf zorg te dragen voor een glas- en/of inboedelverzekering.

15.1 Indien ten gevolge van de aard van het door de huurder in het gehuurde overeenkomstig de bestemming uit te oefenen werkzaamheden een hogere premie brandverzekering, of anderszins verdere verzekeringen verschuldigd is dan die, welke op het moment van het sluiten van de onderhavige overeenkomst verschuldigd was, komt het bedrag aan meerpremie ten laste van de huurder.

### **Nadere voorschriften**

16. De verhuurder is bevoegd te zijner tijd nadere voorschriften te geven indien naar zijn oordeel door deze wijze van gebruik van het gehuurde gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit het oogpunt van welstand of van aantasting van het milieu te duchten is.

17. Een verhuurder en alle door haar aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde, behoudens in noodgevallen, na voorafgaande mededeling op werkdagen tussen 8.00 en 17.30 uur te allen tijde te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde en nakoming van de huurovereenkomst.

17.1 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde is de huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door of vanwege de verhuurder dan wel eigenaar of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde en zal de huurder de gebruikelijke te huur- of te koopborden of -biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

### **Huurbeëindiging**

18.1 De overeenkomst kan (bij afloop van de overeengekomen huurtermijn) beëindigd worden door opzegging minimaal 1 maand tevoren, per de eerste dag van de maand. De opzegging dient te geschieden bij aangetekende brief, brief met ontvangstbevestiging of deurwaardersexploot.

18.2.1 In geval van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te laten beëindigen.

Hieraan gaat slechts opzegging vooraf indien de wet dit vereist. Deze opzeggingsbevoegdheid geldt indien:

- de door hem verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
- zijn beroep of bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt;
- enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt:

- de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
- als hij geen natuurlijk persoon is, zijn rechtspersoonlijkheid verliest,
- wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
- in staat van faillissement wordt verklaard;
- een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag wordt gelegd op goederen van huurder;
- komt te overlijden;
- het recht de huurovereenkomst tussentijds te (laten) beëindigen. Hieraan gaat slechts opzegging vooraf, indien de wet dat vereist.

18.2.2 Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkele ontstaan van een omstandigheid als voormeld.

18.2.3 Huurder is gehouden om aan verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een in 18.2.1 bedoelde omstandigheid en als gevolg van tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling.

Tot die schade worden in ieder geval gerekend de huurprijs, de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, de omzetbelasting en de overige verschuldigde bedragen, de kosten van werverhuur alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand in verband met een omstandigheid als in 18.1 vermeld.

18.2.4 Door de bepalingen onder 18.2.1 tot en met 18.2.3 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht tot nakoming met schadevergoeding te vorderen.

## **Oplevering**

19. De huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde schoon en ontruimd en in de staat waarin de huurder het bij de aanvang van deze overeenkomst heeft aanvaard aan de verhuurder teruggeven.

19.1 De huurder zal de sleutels van de deuren op de dag waarop hij het gehuurde ontruimd aan de verhuurder afgeven.

19.2 De verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na de ontruiming nog in het gehuurde bevinden op kosten van de huurder te verwijderen tenzij hem schriftelijk door de vertrekkende en de opvolgende huurder is medegedeeld dat de goederen zijn overgenomen.

## **Betalingen**

20. Betalingen van de huurprijs en al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd zal uiterlijk op de vervaldatum zonder enige korting, aftrek of verrekening

met de invordering welke de huurder op de verhuurder heeft of meent te hebben, geschieden door storting dan wel overschrijving op rekening van de verhuurder.

Bij niet tijdige betaling conform artikel 4,5,6 en 7 is de huurder de wettelijke rente verschuldigd.

Het staat de verhuurder vrij door middel van een schriftelijke opgave aan de huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. De verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de overeenkomst een door hem van de huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij de huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in art. 6:50 BW niet van toepassing.

### **Kosten**

21. Kosten van aanmaning en sommatie door de verhuurder bedragen minimaal € 8,-. In alle gevallen waarin de verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploitatieaanmaning aan de huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de huurder om deze tot nakoming van de overeenkomst of tot ontruiming te dwingen, is de huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte, met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechtelijke beslissing door de verhuurder te betalen proceskosten, aan de verhuurder te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat voor gerechtsdeurwaarders en/of advocaten wordt gehanteerd.

### **Hoofdelijkheid**

22. Indien verscheidene personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

### **Domicilie**

23. Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de verhuurder in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het woonadres van de huurder.

Indien de huurder op een ander adres gaat wonen dan waar hij woont bij het aangaan van de overeenkomst is hij verplicht de verhuurder hiervan in kennis te stellen. De huurder kiest voor de duur van dit contract mede domicilie in het gehuurde.

24. Indien een deel van de overeenkomst of van deze bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.