

ALGEMENE VOORWAARDEN VERHUUR GEMEENTE GRONINGEN, DIENST OCSW

Gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Noord-Nederland onder nummer 01171824.

Algemeen.

De Dienst Onderwijs Cultuur Sport Welzijn van de Gemeente Groningen,

verder te noemen: verhuurder.

Toepasselijkheid.

Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten waarvan het voorwerp bestaat uit huur/verhuur c.q. ingebruikneming/-geving van gebouw(en), gebouwdeel/-delen, ruimte(n) van de verhuurder. Waar in deze voorwaarden gesproken wordt van “huurder”, “verhuurder” resp. “huurovereenkomst” wordt tevens bedoeld “gebruiker”, “ingebruikgever” resp. “gebruiksovereenkomst”.

Artikel 1. Verhuurd object.

1. Huurder aanvaardt het verhuurde van de verhuurder in de staat waarin deze zich bevindt op de datum van het sluiten van de overeenkomst. In de overeenkomst wordt het verhuurde nader omschreven.
2. Huurder dient een getekend exemplaar van de overeenkomst binnen 15 dagen na dagtekening van de aanbiedingsbrief die wordt meegezonden met het contract, dan wel binnen 15 dagen na de contractdatum te retourneren. De verhuurder behoudt zich het recht voor om het aanbod tot het sluiten van de overeenkomst in te trekken c.q. vervallen te verklaren, indien de overeenkomst na bovengenoemd tijdstip niet ondertekend is geretourneerd.
3. Het gehuurde heeft de bestemming als in de overeenkomst nader omschreven, huurder is bekend met deze bestemming en verklaart het gehuurde in overeenstemming met deze bestemming te gebruiken.

Artikel 2. Gebruik.

1. Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorg dragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
2. Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
3. Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.
4. Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan

verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst.

5. Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.
6. Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, dan wel chemisch afval, nauwgezet naleven. Bij niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

Artikel 3. De prijs.

1. De huurprijs, is verschuldigd in euro's en is exclusief btw.
2. Verhuurder heeft het recht om voorafgaand aan de feitelijke ingebruikneming van huurder zekerheid te verlangen, bijvoorbeeld in de vorm van vooruitbetaling van (een deel van) de totale huurprijs en extra voorzieningen en/of in de vorm van een bankgarantie.
3. In de overeengekomen huurprijs zijn, tenzij in de overeenkomst anders vermeld, niet begrepen: kosten van water, verlichting verwarming of andere gebruikerslasten.

Artikel 4 Belastingen, lasten, heffingen, premies

1. Indien partijen een met BTW belaste huur zijn overeengekomen en huurder tijdens de huurperiode het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
 - a. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
 - b. De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
 - c. Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
2. Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in 4.1) te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 4.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is

terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

3. Het in 4.1. sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
4. Wanneer zich een situatie als bedoeld in 4.1 voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 4.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
5. Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in de huurovereenkomst, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
6. Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 4.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 4.8, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 4.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
7. Het in 4.1, 4.4 en 4.6 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade dan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
8. Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Artikel 5. Betaling / verzuim.

1. Betaling vindt zonder opschorting en / of verrekening plaats, tenzij de situatie als voorzien in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek zich voordoet.

2. De verschuldigde eindafrekening van de huur, of andere kosten dienen binnen 1 maand na factuurdatum door de verhuurder te zijn ontvangen.
3. Bij overschrijding van de betalingstermijn is huurder zonder nadere ingebrekestelling in verzuim. Gedurende het verzuim is huurder de wettelijke rente over de huurprijs verschuldigd, met dien verstande dat een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt berekend. Door de verhuurder te maken gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten ter afdwinging van de nakoming door huurder, komen voor rekening van huurder. Deze kosten worden in rekening gebracht in overeenstemming met de daadwerkelijk gemaakte kosten en laten onverlet de aanspraak van verhuurder op de boete als bedoeld in artikel 17.

Artikel 6. Technische installaties.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiend uit technische storingen tenzij, sprake is van bewezen nalatigheid of achterstallig onderhoud door verhuurder. Huurder is niet gerechtigd, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, andere dan de in de gehuurde ruimte(n) in de gebouwen aanwezige of voorziene technische apparatuur te gebruiken en/of eigen technische installaties mee te nemen.

Artikel 7. Onderhoud gehuurde.

Indien de verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal de huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden en maatregelen, in de accommodatie toelaten en die werkzaamheden en maatregelen en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of ontbinding van de overeenkomst te kunnen vorderen. De verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden de wederpartij tijdig schriftelijk op de hoogte stellen.

Artikel 8. Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

1. Het is huurder niet toegestaan:
 - a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
 - b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
 - c. 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 vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
2. Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.
3. Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

4. Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
5. Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.
6. Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
7. Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
8. Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
9. Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.
10. Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.
11. Met betrekking tot de in 8.2 en 8.3 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk. Onderhoud, herstel en vernieuwing alsmede vervanging komt derhalve geheel voor rekening en risico van huurder.
12. Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.
13. Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
14. Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Artikel 9. Schade

1. Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 10.4 voordoet of dreigt voor te doen.
2. Indien huurder hiertoe de toegang heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Artikel 10. Aansprakelijkheid huurder bij schade, vrijwaring huurder

1. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in artikel 12 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.
2. Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
3. Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen in of aan het gehuurde.
4. Huurder is aansprakelijk jegens verhuurder voor alle schade aan zaken en/of personen die voor verhuurder, zijn personeel of voor zijn afnemers, dan wel leveranciers mocht ontstaan uit of ten gevolge van handelingen, voor zover deze zijn te beschouwen als een vorm van wanprestatie of van onrechtmatige daad van huurder, diens personeel of van andere personen, waaronder mede begrepen bezoekers, door huurder tijdens de overeenkomst betrokken. Hieronder is mede begrepen schade die mocht ontstaan door de aanwezigheid, het gebruik of het aan- of afvoeren van eigendommen van huurder, diens personeel of van andere personen, door huurder bij de uitvoering van de overeenkomst betrokken.
5. Huurder zal verhuurder geheel vrijwaren tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade als in lid 4 bedoeld. Indien een derde een vordering tegen de verhuurder instelt, zal verhuurder huurder daarvan onverwijld in kennis stellen onder toezending van de nodige gegevens. Voor het overige zal verhuurder zich van elke handeling onthouden, tenzij huurder hem daartoe toestemming geeft of huurder in gebreke blijft de vordering van de derde af te weren.
6. Huurder zal zich deugdelijk verzekeren en verzekerd houden en zal verhuurder desgewenst inzage in de polis verlenen.

Artikel 11. Aansprakelijkheid verhuurder, gebrek

1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolgen van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijzvermindering, schadevergoeding en/of verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijke Wetboek.
2. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekening omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten. Weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders,

stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten leveren geen gebrek op.

3. Het gestelde in 11.1 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
 - a. indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van de verhuurder;
 - b. indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
 - c. indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht als omschreven in artikel 2 lid 5 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn.

Artikel 12. Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen.

1. Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 12.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde, indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
2. Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
3. Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:
 - a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
 - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Ter zake van rioleringen geldt onverminderd het in 12.4 sub k. gestelde;
 - c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
 - d. vernieuwing van leidingen van gas, water en electriciteit;
 - e. buitenschilderwerk.De onder a t/m e genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die met door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
4. Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 zijn voor rekening van huurder:
 - a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als klein herstelwerk waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 12.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
 - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
 - d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
 - e. onderhoud en herstel van leidingen van gas, water en elektriciteit en onderhoud en herstel van kranen voor gas en water;
 - f. brand-, braak- en diefstal- preventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
 - g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
 - h. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.
 - i. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht;
 - j. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet met uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
 - k. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
 - l. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
5. Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.
 6. Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
 7. Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voorrekening van huurder.

Artikel 13. Faillissement, surséance van betaling.

1. Ingeval van faillissement, surseance van betaling, liquidatie of (gedeeltelijke) overdracht van de onderneming van huurder, is verhuurder bevoegd de ontbinding van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te vorderen al voordat de huurder in verzuim is geraakt.
2. Verhuurder is gerechtigd zekerheidstelling te vragen voor nakoming van de op de huurder rustende verplichtingen, indien hem na het sluiten van de overeenkomst omstandigheden ter kennis gekomen zijn, die goede grond geven te vrezen dat huurder zijn verplichtingen jegens verhuurder niet zal nakomen.
3. Indien huurder er niet in slaagt de in het vorige lid vermelde vrees weg te nemen en hij niet voldoet aan het verzoek tot het stellen van (aanvullende) zekerheid, dan is verhuurder gerechtigd de ontbinding van overeenkomst geheel of gedeeltelijk te vorderen.
4. Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement van huurder en in geval van aan huurder verleende surseance van betaling. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend, de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Artikel 14. Wederverhuur/onderverhuur.

Huurder is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de gehuurde ruimte(n) in de gebouwen geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven en/of onder te verhuren al dan niet tegen betaling.

Artikel 15. Klachten.

1. Huurder dient onvolkomenheden aan de door hem gehuurde ruimte(n) in de gebouwen dan wel de technische installaties en/of de overige voorzieningen bij de aanvang van de huurovereenkomst dan wel terstond nadat hij deze heeft geconstateerd schriftelijk en mondeling te melden aan verhuurder.
2. Indien huurder niet heeft gehandeld overeenkomstig het vorige lid kan hij zich er tegenover verhuurder niet op beroepen dat de ruimte(n) en/of de technische installaties in de gebouwen en/of de overige voorzieningen niet beantwoorden aan hetgeen is overeengekomen tenzij de onvolkomenheden zich na het sluiten van de overeenkomst hebben voorgedaan en huurder in redelijkheid niet kan worden tegengeworpen dat hij/zij het object niet vooraf deugdelijk heeft laten inspecteren.
3. Eventuele overige klachten of opmerkingen dient huurder te allen tijde schriftelijk aan verhuurder te melden, tenzij het een spoedeisende kwestie betreft. In dat geval kan huurder een mondelinge klacht indienen gevolgd door een latere schriftelijke bevestiging.

Artikel 16. Oplevering bij het einde van de overeenkomst c.q. het gebruik.

1. Huurder is verplicht bij het einde van de overeenkomst c.q. het gebruik, de gehuurde ruimte(n) in de gebouwen op de in de huurovereenkomst afgesproken tijd geheel ontruimd, veegschoon, en in de oorspronkelijke staat af te leveren behoudens normale slijtage en veroudering. Mocht er bij aanvang van de overeenkomst geen beschrijving van het gehuurde

c.q. geen proces verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of het gebruik opgeleverd in de staat, die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

2. Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen. Het gestelde in artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
3. Heeft huurder het gehuurde niet op het overeengekomen tijdstip ontruimd en in de oorspronkelijke staat teruggebracht, dan is verhuurder gerechtigd de zaak in oorspronkelijke staat te laten terug brengen voor rekening en risico van de huurder.
4. Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder naar verhuurders inzicht zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd.
5. Al hetgeen na oplevering en / of ontruiming van het gehuurde beschadigd of vermist zal blijken te zijn door welke oorzaak dan ook, zal verhuurder voor rekening van huurder herstellen dan wel vervangen zonder dat daarvoor een ingebrekestelling noodzakelijk zal zijn.

Artikel 17. Boetebepaling.

Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Artikel 18. Wet Bescherming Persoonsgegevens.

Indien huurder een natuurlijke persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Artikel 19. Toepasselijk recht en geschillen.

1. Alle overeenkomsten waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard, zijn onderworpen aan het Nederlandse recht.
2. Verhuurder en huurder leggen hun geschillen voor aan de absoluut bevoegde rechter in het arrondissement Groningen.

Artikel 20. Slotbepaling.

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

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt dan, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.