

ALGEMENE VOORWAARDEN VERHUUR SPOREN

1 Verhuur

- 1.1 Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard in de staat zoals aangegeven in het bij deze overeenkomst behorende proces-verbaal van oplevering. Bij gebreke van dit proces-verbaal van oplevering wordt de huurder geacht het gehuurde te hebben aanvaard in goede staat zonder gebreken.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor het doel omschreven in de huurovereenkomst. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in de huurovereenkomst of op een andere manier te gebruiken dan waarvoor het gehuurde is bedoeld, ingericht of beschikbaar gesteld.
- 1.3 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur. Eveneens dient Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik en het goed functioneren van het gehuurde in acht te nemen.
- 1.4 Het is Huurder niet toegestaan:
 - (a) het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt of schade aan het gehuurde kan ontstaan;
 - (b) in, op of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen aan te brengen.

2 Verzoeken toestemming

- 2.1 Indien Huurder na ondertekening van deze overeenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze overeenkomst verlangt, dient Huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk bij Verhuurder in te dienen.
- 2.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze overeenkomst de toestemming van Verhuurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
- 2.3 Een door Verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
- 2.4 Verhuurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

3 Onderhuur

- 3.1 Behoudens voorafgaande toestemming van Verhuurder is het 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 personenvennootschap of rechtspersoon.
- 3.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt hij aan Verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding, alsmede schadevergoeding te vorderen.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

4 **Schade**

- 4.1 Huurder is verplicht tijdig passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde. Huurder is bovendien verplicht Verhuurder terstond op de hoogte te stellen indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis voordoet of dreigt voor te doen of indien het gehuurde gebreken heeft.
- 4.2 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde.
- 4.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Huurder of van derden - en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken in, op of aan het gehuurde, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde en andere voorvallen, van stoornis in het huurgenot en van stoornis of tekortkomingen in de leveringen en diensten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde.
- 4.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van Huurder of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Verhuurder dienaangaande.

5 **Verontreiniging**

- 5.1 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties, in verband met (enigerlei (dreigende) aansprakelijkheid voor) enigerlei vorm van milieuverontreiniging, waaronder, maar niet uitsluitend, begrepen verontreiniging van bodem en/of grondwater in, onder, rondom het gehuurde of naburige erven.
- 5.2 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen (overheids) bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen terzake van verontreiniging onder of rondom het gehuurde.
- 5.3 Verhuurder kan verlangen dat bij aanvang van de huurperiode een milieuonderzoek (nul-meting) ter zake van het gehuurde wordt ingesteld. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van Huurder.

6 **Tussentijdse beëindiging, in gebreke zijn**

- 6.1 Indien Huurder
- (a) de door hem verschuldigde bedragen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
 - (b) zijn beroep of bedrijf in het gehuurde geheel of voor een belangrijk deel staakt;
 - (c) enige andere bepaling van de huurovereenkomst niet nakomt;
 - (d) enige voorwaarde, verbonden aan een door Verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt;
 - (e) de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest;
 - (f) zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;

paraaf verhuurder

paraaf huurder

- (g) in staat van faillissement wordt verklaard;
- (h) een akkoord buiten faillissement aanbiedt of indien beslag wordt gelegd op goederen van Huurder,

heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds en met onmiddellijke ingang te (laten) beëindigen, zonder tot vergoeding van schade of kosten te zijn gehouden, door de enkele schriftelijke mededeling aan Huurder en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist.

- 6.2 Huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een bepaalde termijn dan wel door het enkele ontstaan van een omstandigheid als voormeld.
- 6.3 Huurder is gehouden om aan Verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een in artikel 6.1 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 en de overige verschuldigde bedragen 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 artikel 6.1 vermeld.
- 6.4 Door de bepalingen in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder zijn recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen.

7 Aanpassingen

- 7.1 Indien Verhuurder het nodig oordeelt in, op of aan het gehuurde of aan daarmee in verbinding staande sporen onderhoud, herstel, vernieuwing, waaronder extra voorzieningen en wijzigingen begrepen, renovatie- of andere werkzaamheden te (doen) verrichten of indien deze nodig zijn in verband met (milieu-)eisen of maatregelen van de overheid, zal Huurder die werkzaamheden en maatregelen en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting of (geheel of gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal bij de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van Huurder.

8 Toegang Verhuurder

- 8.1 Verhuurder heeft het recht het gehuurde te allen tijde te inspecteren. Huurder heeft het recht om Verhuurder daarbij te vergezellen.
- 8.2 Indien Verhuurder wenst over te gaan tot het verrichten van een inspectie en/of de werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

9 Kosten

- 9.1 In alle gevallen waarin Verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen Huurder, is Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door Verhuurder te betalen proceskosten - aan Verhuurder te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

10 Einde huurovereenkomst

- 10.1 Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde ten genoegen van Verhuurder in de oorspronkelijke staat, vastgelegd in de bij de aanvang opgemaakte en gewaarmerkte omschrijving als vermeld in artikel 1.1 en bij gebreke daarvan in goede staat zonder gebreken, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan Verhuurder op te leveren. Huurder is verplicht alle zaken die door hem aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen enkele vergoeding verschuldigd.
- 10.2 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden.
- 10.3 Indien Huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is Verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van Huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal Huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
- 10.4 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn ten genoegen van Verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren.
- 10.5 Indien Huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten, vermeerderd met dertig procent (30%) op Huurder te verhalen.
- 10.6 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

11 Overige bepalingen

- 11.1 Partijen doen over en weer afstand van het recht (geheel of gedeeltelijke) ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst buiten rechte in te roepen of in rechte te vorderen.
- 11.2 Deze overeenkomst bevat alle afspraken die partijen over de in deze overeenkomst behandelde onderwerpen hebben gemaakt en treedt in de plaats van alle eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken welke partijen ter zake hebben gemaakt.
- 11.3 Ieder van partijen draagt zijn eigen kosten in verband met de totstandkoming van deze overeenkomst.
- 11.4 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen terzake van deze overeenkomst dan wel overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, of de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

paraaf verhuurder

paraaf huurder