

Algemene Voorwaarden

1. Definities

Algemene voorwaarden: De algemene voorwaarden van James Estate.

Gehuurde: De opslagruimte die de huurder voor een bepaalde tijd huurt voor het zelf opslaan van goederen.

Huishoudelijk reglement: Gedragsregels voor het gebruik van de opslagruimte(s) en goederen die ter (bruik)leen worden aangeboden door de verhuurder.

Huurder: Een of meerdere natuurlijke personen (in de uitoefening van zijn bedrijf of beroep) of rechtspersonen die opslagruimte huurt.

Huurprijs: De huurpenningen die de Huurder uit hoofde van de Huurovereenkomst verschuldigd is.

Huurovereenkomst: De overeenkomst tussen de Huurder en de Verhuurder, waarbij de Verhuurder zich verbindt tot het voor een bepaalde tijd verstrekken van het gebruik van opslagruimte aan de Huurder, en de Huurder zich verbindt tot het betalen van de daarvoor bepaalde tegenprestatie.

Huurtermijn: De periode waarvoor de Huurovereenkomst wordt gesloten. Waar gesproken wordt van een dag, week, maand of jaar wordt bedoeld een kalenderdag, week, maand of jaar.

Verhuurder: Opslagbox Leeuwarden.

2. Toepasselijkheid Algemene Voorwaarden

2.1 De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen Huurder en Verhuurder, ongeacht de aard en benaming van de rechtsbetrekking, tenzij Huurder en verhuurder de toepasselijkheid van de Algemene Voorwaarden schriftelijk hebben uitgesloten.

2.2 Bedingen die afwijken van de Algemene Voorwaarden zijn slechts van toepassing indien en voor zover door de Verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk aanvaard.

2.3 De Huurovereenkomst is geen overeenkomst van bewaarneming in de zin van artikel 7:600 BW. Op de Verhuurder rust geen verplichting tot het houden van toezicht op de door de Huurder opgeslagen goederen.

3. Huishoudelijk Reglement

3.1 Naast de Algemene Voorwaarden is op de Huurovereenkomst tevens van toepassing het Huishoudelijk Reglement van de Verhuurder.

3.2 De Huurder is gehouden zich naar de regels van het Huishoudelijk Reglement te gedragen.

3.3 Overtreding van de regels van het Huishoudelijk Reglement kan leiden tot aansprakelijkheid voor alle schade die daaruit voortvloeit voor de Verhuurder en/of de eigenaar van het Gehuurde.

4. Totstandkoming Huurovereenkomst en Huurtermijn

4.1 De Huurovereenkomst wordt schriftelijk vastgelegd en komt slechts tot stand na (digitale) bevestiging).

4.2 De Huurovereenkomst kan voor elke gewenste Huurtermijn worden aangegaan met een minimum termijn van één maand. Zonder opzegging van de Huurovereenkomst door Huurder of Verhuurder, zal de Huurovereenkomst steeds met een gelijke Huurtermijn als waarvoor de Huurovereenkomst oorspronkelijk is aangegaan stilziggend worden verlengd.

5. Wijziging Huurovereenkomst, Algemene Voorwaarden en Huishoudelijk Reglement

5.1 De Verhuurder is gerechtigd de Huurovereenkomst, de Algemene Voorwaarden en het Huishoudelijk Reglement te allen tijde te wijzigen en/of aan te vullen.

5.2 Van een wijziging en/of aanvulling van de Huurovereenkomst of de Algemene Voorwaarden zal de Huurder schriftelijk in kennis gesteld worden.

5.3 Een wijziging en/of aanvulling treedt in werking vier weken na de schriftelijke in kennisstelling.

5.4 De Huurder wordt geacht in te stemmen met de wijziging en/of aanvulling, indien hij niet binnen vier weken na in kennis te zijn gesteld daartegen schriftelijk bezwaar heeft gemaakt.

5.5 Bij een mededeling van wijziging en/of aanvulling is de Huurder gerechtigd de Huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. Beëindiging is slechts schriftelijk mogelijk binnen twee weken na dagtekening van de schriftelijke in kennisstelling.

5.6 Bovenstaande bepalingen zijn niet van toepassing op het Huishoudelijk Reglement, uitgezonderd het bepaalde onder 5.1.

6. Einde overeenkomst

6.1 De Huurder heeft de bevoegdheid de Huurovereenkomst tegen het einde van de lopende Huurtermijn op te zeggen door middel van het sturen van een email met opzegging naar info@james-estate met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand.

6.2 De Verhuurder heeft de bevoegdheid de Huurovereenkomst tegen het einde van de lopende Huurtermijn schriftelijk op te zeggen met in achtneming van een opzegtermijn van 1 maand.

6.3 De Verhuurder heeft de bevoegdheid de Huurovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder inachtneming van een opzegtermijn op te zeggen, indien de Huurder niet binnen 48 uur gevolg geeft aan de eerste sommatie tot nakoming van de Huurovereenkomst, de Algemene Voorwaarden of en het Huishoudelijk Reglement.

6.4 Indien de Huurovereenkomst als gevolg van een tekortkoming aan de zijde van de Huurder tussentijds wordt beëindigd, dan blijft de Huurder gehouden tot voldoening van de Huurprijs over de gehele Huurtermijn.

7. Huurprijs

7.1 De overeengekomen Huurprijs wordt schriftelijk vastgelegd in de Huurovereenkomst. De Huurder is verplicht de overeengekomen Huurprijs (maandelijks) bij vooruitbetaling en/of d.m.v. automatische incasso over te maken naar de door de Verhuurder opgegeven bankrekening.

7.2 Wanneer er sprake is van meerdere Huurders, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van de Huurprijs.

7.3 Indien de Huurder gedurende een periode van veertien dagen achterstallig is in de voldoening van de Huurprijs of andere kosten, is de Verhuurder zonder sommatie van de Huurder bevoegd de toegang tot het Gehuurde voor de Huurder, en door de Huurder gevolmachtigden, te blokkeren.

7.4 Verhuurder is gerechtigd de huurprijs eenzijdig periodiek aan te passen. De aldus herziene huurprijs is niet eerder van toepassing dan dertig (30) dagen nadat Verhuurder aan Huurder een bericht van huuraanpassing heeft verstuurd.

7.5 Huurder accepteert de aangepaste huurprijs bij voorbaat, maar behoudt de mogelijkheid op te zeggen.

7.6 Over huur die niet of niet tijdig is betaald, mag Verhuurder direct een boete opeisen als volgt: 20,00 Euro na de eerste herinneringsbrief en 50,00 Euro na iedere hier opvolgende herinnering, aanmaning of ingebrekestelling; bovendien zullen, na een ingebrekestelling, nalatigheidsinteresten verschuldigd zijn ten bedrage van vijftien procent (15%) van het achterstallige bedrag met een minimum van 50,00 Euro en een maximum van 100,00 euro.

7.7 Eventuele kortingen op de huurprijs worden schriftelijk vastgelegd in de huurovereenkomst.

7.8 De Huurder is niet bevoegd ten aanzien van de Verhuurder verrekening toe te passen of zich in verband met betaling van de Huurprijs op schorting te beroepen.

7.9 Terugbetaling van de huur of de lasten is in geen geval mogelijk.

8. Omzetbelasting

Voor de Huurder die geldt als onderneming in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de Huurprijs belast met omzetbelasting met toepassing van het Besluit van 24 maart 1999, nr. VB99/571; herdruk Mededeling 45 (wijziging Besluit van 10 april 1996, nr. VB96/354) Infobulletin 99/262. Huurder en Verhuurder verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de Huurprijs als uitgangspunt geldt, dat de Huurder blijvend voldoet aan de criteria welke zijn gesteld voor een met omzetbelasting belaste verhuur als bedoeld in art. 11 lid 1, letter b, sub 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 in samenhang met art. 6a van de daarbij behorende Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968. Voor zover in dit artikel er niet uitdrukkelijk van wordt afgeweken, hebben de bepalingen van dit artikel dezelfde betekenis als de overeenkomende bepalingen bij of krachtens de Wet op de omzetbelasting 1968 gesteld.

9. Bestemming en gebruik

9.1 Het is de Huurder niet toegestaan het Gehuurde te gebruiken voor een andere bestemming dan opslagruimte voor roerende zaken.

9.2 Het is de Huurder niet toegestaan veranderingen van welke aard ook aan te brengen aan het Gehuurde. Waaronder het boren en of aanbrengen van gaten.

9.3 Vóór ingebruikname van het Gehuurde zal een door de Huurder en Verhuurder te ondertekenen beschrijving gemaakt worden van de staat van het Gehuurde. Wordt het Gehuurde na het einde van de Huurovereenkomst in dezelfde staat opgeleverd als waarin zij volgens de beschrijving is aanvaard, zal de Verhuurder de borgsom (wanneer van toepassing) binnen twee weken terugstorten op de bankrekening van de Huurder.

9.4 Bij het ontbreken van een beschrijving dient de Huurder het Gehuurde in goede staat, vrij van afval en beschadigingen op te leveren.

9.5 De Verhuurder is bevoegd het Gehuurde te allen tijde te inspecteren.

9.6 De Huurder zal derhalve de Verhuurder op eerste verzoek toegang verschaffen tot het Gehuurde en overige noodzakelijke medewerking verlenen voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden en inspectie, dit zonder recht op vermindering van de huurprijs of een andere betalingsverplichting, gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding;

9.7 Huurder is bekend met het Gehuurde en heeft onderzocht, zonodig geïnspecteerd, dat het Gehuurde geschikt is voor het wettelijke en overeengekomen doel en gebruik. Verhuurder verstrekt uitdrukkelijk geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het wettelijke en overeengekomen doel en gebruik.

9.8 Het is de Huurder niet toegestaan:

- het Gehuurde te gebruiken voor een bestemming die strijdig is met strafrechtelijke of invoerrechtelijke wetbepalingen, waaronder ook begrepen, het opslaan van wapens, explosieven, drugs (of andere middelen die vallen onder de Opiumwet), smokkelwaar, gestolen of geheele goederen of illegaal ingevoerde goederen;
- het Gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren;
- toxische, ontplofbare, ontvlambare of andere voor mens, milieu, of in welk zin dan ook (mogelijk) gevaarlijke stoffen, aan bederf onderhevige goederen, levende have in het Gehuurde op te slaan of te laten verblijven;
- zonder voorafgaande schriftelijke melding aan de Verhuurder juwelen, bont, kunstvoorwerpen, collectiestukken of onvangbare voorwerpen, voorwerpen met een emotionele of bijzondere waarde op slaan, dit op straffe van volledige uitsluiting van aansprakelijkheid van de Verhuurder;
- voorts is het de Huurder niet toegestaan goederen op te slaan welke zijn genoemd in art. 3 van het 'Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer' (besluit van 15 juni 2000, Staatsblad 2000, nr. 278) en goederen welke zijn genoemd in art. 2 van het 'Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten' (besluit van 14 oktober 1987, Staatsblad 1991, nr. 534).
- ten behoeve van elektrische of andere apparaten gebruik te maken van de elektriciteitsvoorzieningen in het Gehuurde, zonder voorafgaande toestemming van de Verhuurder;
- het Gehuurde als werkplaats of toonzaal te gebruiken of het Gehuurde op een zodanige wijze te gebruiken dat hierdoor overlast ontstaat voor de omgeving;
- in of vanuit het Gehuurde enige commerciële activiteit uit te oefenen;
- domicilie te vestigen of de statutaire zetel van een onderneming te kiezen in het Gehuurde;
- enig recht uit hoofde van de Huurovereenkomst, de Algemene Voorwaarden, het Huishoudelijk Reglement of uit enige andere rechtsbetrekking met de Verhuurder, over te dragen aan derden.
- derden toegang te verschaffen tot het Gehuurde zonder schriftelijke volmacht. Gedurende de openingstijden van de receptie dient de derde-gevolmachtigde zich vóór het betreden van het Gehuurde met vertoon van een geldig legitimatiebewijs en deugdelijke volmacht te melden bij de receptie;
- om na toegang tot het complex toegangs-(overhead)deuren open te laten staan. Indien huurder nalatig is en toch nood-, toegangs-(overhead)deuren open laat staan, wordt eventuele gevolgschade op huurder verhaald. Met een minimum van €75,00.

Artikel 10. Gebreken, aansprakelijkheid en schade

10.1 Er is sprake van een gebrek aan het Gehuurde als het Gehuurde gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan Huurder toe te rekenen omstandigheid niet het genot kan verschaffen dat Huurder bij het aangaan van de overeenkomst van het Gehuurde mag verwachten.

10.2 Verhuurder is bij aanvang van de overeenkomst uitsluitend gehouden Huurder op de hoogte te stellen van aan Verhuurder bekende gebreken waarvan Verhuurder weet dat die afbreuk doen aan de geschiktheid van het Gehuurde voor het overeengekomen gebruik. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder begrepen alle schade, inclusief bedrijfsschade, van gebreken die Verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen bij het aangaan van de overeenkomst. Mochten er in de looptijd gebreken optreden dan is Huurder deze verplicht direct schriftelijk te melden bij verhuurder en heeft verhuurder 4 weken tijd deze te verhelpen.

Huurder kan en zal verhuurder niet aansprakelijk stellen voor schade welke dan ook als de verhuurder dit gebrek heeft verholpen binnen de hiervoor genoemde periode vanaf ontdekken van

het gebrek tot en met 4 weken na melding van dit gebrek.

10.3 Verhuurder erkent, behoudens hetgeen in de artikelen 10.1. en 10.2 is vermeld, geen aansprakelijkheid en neemt ook geen aansprakelijkheid op zich ten aanzien van de wettelijke en contractuele bestemming en het gebruik van het Gehuurde ook niet uit hoofde van bewaring, opslag, toezicht of beveiliging. Het opbergen van zaken in het gehuurde is en blijft uitsluitend de verantwoordelijkheid van Huurder.

10.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van inspecties of controles van overheidswege in of aan het Gehuurde. Onder deze gevolgen is begrepen eventuele schade aan opgeslagen goederen en/of hang- en/of sluitwerk. Huurder is jegens Verhuurder te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die Verhuurder mocht lijden ten gevolge van deze controles en inspecties.

10.5 Als Huurder zich, indien noodzakelijk na door Verhuurder in gebreke te zijn gesteld zoals het hoort, niet houdt aan de voorschriften en voorwaarden die in de overeenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden zijn opgenomen, verbeurt Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare boete van Euro 50,- per dag voor elke dag dat Huurder in verzuim is met een totaal maximum van €2000,-. Het recht van Verhuurder op volledige schadevergoeding blijft daarbij onaangetast. Bij toepassing van artikel 7.6 van deze algemene voorwaarden zal voor hetzelfde feit niet ook nog de boete genoemd in artikel 10.5 worden toegepast.

10.6 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het Gehuurde en/of aan het complex waartoe het Gehuurde behoort en/of aan eigendommen van derden tenzij Huurder bewijst dat de schuld daarvan niet ligt bij hem, de personen die hij tot het Gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is.

10.7 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen claims, aansprakelijkheidsstellingen en/of boetes die Verhuurder worden opgelegd door derden, waaronder de overheid, ten gevolge van gedragingen of nalatigheden van Huurder en/of personen die Huurder heeft toegelaten tot het Gehuurde en/of personeel van Huurder en/of personen voor wie Huurder aansprakelijk is voor het gebruik van het Gehuurde en/of het complex waartoe het Gehuurde behoort.

10.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of zaken van Huurder of derden – en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden ter zake – door het optreden en de gevolgen van: zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Gehuurde of het gebouw of complex waarvan het Gehuurde deel uitmaakt; weersomstandigheden; stagnatie in de bereikbaarheid van het Gehuurde; 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 en andere voorvallen; stoomris in het huurgenet en stoomris of tekortkomingen in de leveringen en diensten of schade ontstaan door het verlies of diefstal of

beschadiging van zaken, vandalisme, vochtigheid, schimmelvorming, roest, blikseminslag en/of knaagdierschade.

10.9 Verhuurder is niet aansprakelijk voor directe of indirecte bedrijfsschade van Huurder of schade als gevolg van de activiteiten van andere klanten of belemmeringen in het gebruik van het Gehuurde veroorzaakt door derden.

11. Verzekering

11.1 De Huurder dient vóór ingebruikname van het Gehuurde een genoegzame W.A. verzekering en brandverzekering en indien van toepassing bedrijfsschadeverzekering af te sluiten, met inbegrip van schade aan goederen, tegen in elk geval, blikseminslag, storm, neerslag, wateruitstroom en uitvallen van elektriciteit, bij een ter goeder naam en faam bekende en in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappij en door regelmatige premiebetaling te handhaven.

11.2 Voor de overige voorwaarden ten aanzien van de verzekering kunt u terecht bij Verhuurder, Huurder wordt geacht kennis hebben te genomen en akkoord te zijn gegaan met deze voorwaarden bij het ondertekenen van de huurovereenkomst.

12. Aansprakelijkheid Huurder

12.1 De Huurder is aansprakelijk voor schade aan het Gehuurde die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een wettelijke verplichting en/of een verplichting uit de Huurovereenkomst, Algemene Voorwaarden en/of Huishoudelijk Reglement.

12.2 De Huurder vrijwaart de Verhuurder indien de Verhuurder door derden wordt aangesproken tot voldoening van een schuld ten gevolge van gedragingen, handelingen of nalatigheden van de Huurder en/of derden die de Huurder heeft toegelaten of in staat heeft gesteld toegang te krijgen tot het Gehuurde of het pand waarin het Gehuurde zich bevindt.

13. Aansprakelijkheid Verhuurder en eigenaar van het Gehuurde

13.1 De Verhuurder is niet aansprakelijk voor door de Huurder geleden en te lijden schade van welke aard en door welke oorzaak ook, tenzij sprake is van opzet of grove nalatigheid aan de zijde van de Verhuurder.

13.2 De aansprakelijkheidsuitsluiting in sub 1 geldt tevens voor geleden en te lijden schade door derden die, met of zonder toestemming van de Huurder, goederen hebben of hadden opgeslagen in het Gehuurde.

14. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

14.1 Op alle rechtsbetrekkingen tussen Huurder en Verhuurder is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle geschillen tussen Huurder en Verhuurder zullen worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

15. Persoonsgegevens

15.1 De persoonsgegevens die de Huurder aan de Verhuurder toevertrouwt, worden door de Verhuurder opgenomen in een gegevensbestand. De Verhuurder zal de verkregen persoonsgegevens uitsluitend gebruiken voor de hierna omschreven doeleinden en al het mogelijke doen om deze persoonsgegevens te beschermen.

15.2 De persoonsgegevens worden door de Verhuurder vastgelegd ten behoeve van haar bedrijfsvoering, klantadministratie en om producten en/of diensten onder de aandacht van haar (voormalige) Huurders te brengen. Indien nodig kunnen de persoonsgegevens gebruikt worden om contact met de Huurder op te nemen.

15.3 Door ondertekening van de Huurovereenkomst verleent de Huurder aan de verhuurder toestemming voor het verwerken van zijn of haar persoonsgegevens, ten behoeve van de hierboven omschreven doeleinden.

15.4 Indien de (voormalige) Huurder geen prijs stelt op de ontvangst van informatie over producten en/of diensten van de Verhuurder, dan kan de Huurder dit kenbaar maken aan de Verhuurder.

16. Slotbepalingen

16.1 De Huurder dient een eigen adres op te geven en een tweede adres dat uitsluitend gebruikt zal worden indien de Huurder bij calamiteiten op het eigen adres niet bereikbaar is. Beide adressen mogen slechts gelegen zijn in Nederland.

16.2 De Verhuurder stuurt alle voor de Huurder bestemde bescheiden naar het eigen adres van de Huurder.

16.3 Adreswijzigingen dient de Huurder schriftelijk mede te delen aan de Verhuurder.

16.4 Na het einde van de Huurovereenkomst zal de Huurder via zijn eigen adres éénmalig schriftelijk door de Verhuurder gewezen worden op achtergelaten goederen. Indien de Huurder niet binnen twee weken na deze melding de goederen komt of laat ophalen, wordt de Huurder geacht ermee in te stemmen dat de goederen door de Verhuurder op de een door de Verhuurder te kiezen wijze afgevoerd en vernietigd worden. De Huurder is en blijft aansprakelijk voor alle schade en kosten die voor de Verhuurder ontstaan door het achterlaten van goederen. De Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade aan de achtergelaten goederen, ongeacht de wijze waarop en de oorzaak waardoor de schade is ontstaan.