

H U U R K O N T R A K T

Ondergetekenden,

hierna te noemen "verhuurder"

hierna te noemen "huurder",

verklaren te sluiten een overeenkomst van huur en verhuur, waarop o.m. de volgende bepalingen van toepassing zijn.

Artikel 1.

- 1) Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt, de hem volkomen bekende woning:

Burg. Klauckelaan 34 te Appingedam,

hierna te noemen "het gehuurde", uitsluitend om als zodanig te worden gebruikt.

- 2) Deze overeenkomst van huur en verhuur wordt aangaan voor onbepaalde tijd met ingang van

1 juli 1985.

- 3) Opzegging van de huur dient te geschieden per de eerste van een maand per aangetekende brief, met inachtneming van de wettelijke bepalingen, doch zo mogelijk met een opzegtermijn van drie maanden.

- 4) Huurder verplicht zich bij het beëindigen van de huur het gehuurde ontruimd, schoongemaakt en in goede staat van onderhoud - ter beoordeling van verhuurder - ter beschikking van verhuurder te stellen.

- 5) Huurder geeft verhuurder het recht, indien huurder tijdig of ontijdig het gehuurde mocht verlaten zonder de sleutels aan verhuurder te overhandigen het gehuurde binnen te gaan, zich in het bezit daarvan te stellen - zonder dat huurder deswege enige aktie tot schadevergoeding of anderszins zal kunnen instellen - en de alsdan in het gehuurde aanwezige goederen als zijn onbetwistbaar eigendom te beschouwen, zich daarvan in het bezit te stellen en daarover te beschikken.

- 6) Aan het einde van de huurtijd zal de nieuwe huurder de contrôle op het gehuurde uitvoeren, zo mogelijk in aanwezigheid van huurder. De nieuwe huurder zal binnen veertien dagen na overdracht van de sleutels schriftelijk zijn klachten bij verhuurder indienen. Verhuurder zal deze klachten - na toetsing op redelijkheid - voor rekening van huurder doen verhelpen. Indien er geen nieuwe huurder is, dan diene voor "nieuwe huurder" gelezen te worden "verhuurder".

- 7) Huurder zal na het verlaten van het gehuurde pas dan van zijn verplichtingen zijn ontslagen als dit hem door verhuurder schriftelijk is meegedeeld.

Artikel 2.

- 1) De huurprijs van het gehuurde bedraagt f 501,30 per maand, waarin voor de autobox f n.v.t. is begrepen.

- 2) Op de huurprijs van de woning zijn wel/ ~~XXXX~~ van kracht de bepalingen van het "Besluit geldelijke steun volkshuisvesting" en de bepalingen van de op basis hiervan door de Minister uitgevaardigde en nog uit te vaardigen beschikkingen.

- 3) De huurprijs van het gehuurde zal elk jaar in principe op 1 juli worden verhoogd met het percentage waarmee het prijsindexcijfer over de voorafgaande maand april is gestegen ten opzichte van dat over de maand april van het voorafgaande jaar, doch tenminste met het door de overheid vastgestelde toegestane percentage, c.g. bedrag.

- 4) Een verlaging van het prijsindexcijfer zal nimmer tot een verlaging van de alsdan geldende huurprijzen kunnen leiden.
- 5) Onder prijsindexcijfer wordt verstaan het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen, op basis 1980 = 100, van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
- 6) Indien bovenbedoelde gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de verhoging van de huurprijs volgens andere, soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 3.

- 1) Boven de huurprijs zal aan verhuurder - ook als huurder hiervan geen gebruik maakt - per maand verschuldigd zijn f wegens kosten van de hieronder aangekruiste diensten en de daarop drukkende administratiekosten:

<input type="checkbox"/>	portiek- en galerijverlichting;
<input type="checkbox"/>	centrale antenne-installatie;
<input type="checkbox"/>	huismicrofoon;
<input type="checkbox"/>	glasverzekering;
<input type="checkbox"/>	waterverbruik;
<input type="checkbox"/>	tuinonderhoud;
<input type="checkbox"/>	warmwatervoorziening;

- 2) Indien deze kosten mochten veranderen of - wat het waterverbruik betreft - hoger mochten zijn wegens meer verbruik dan de maximaal toegestane hoeveelheid, dan zullen deze afwijkende bedragen dienovereenkomstig worden doorberekend.
- 3) In geval door enigerlei oorzaak deze diensten mochten stagneren, is huurder niet ontslagen van de verplichting tot betaling van de bedoelde kosten en is verhuurder niet aansprakelijk voor de gevolgen.

Artikel 4.

Huurder verbindt zich om de in de artikelen 2 en 3 genoemde bedragen aan verhuurder op de eerste van iedere maand bij vooruitbetaling, zonder enige korting of compensatie, te voldoen.

Artikel 5.

- 1) a. Huurder verklaart, dat het gehuurde zich - met inbegrip van het daartoe behorende sanitair - bevindt in goede staat van onderhoud en dat het glasdicht is, zonodig met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 lid 6.
- b. Indien het gehuurde voorzien is van een c.v.-installatie, verklaart huurder te hebben ontvangen:
 - 1 vulslang met slangklem,
 - 1 ontluchtingssleuteltje,
 - 1 vulsleutel op kraan c.v.-ketel en
 - ? 1 instructieboekje.

Deze attributen blijven eigendom van verhuurder en dienen bij beëindiging van de huur in de woning achtergelaten te worden.

- 2) Huurder zal het gehuurde uitsluitend met zijn gezin gebruiken, het niet geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik geven en het genoegzaam voorzien houden van huisraad, stoffering en een deugdelijke vloerbedekking. Indien het gehuurde een flatwoning betreft, verplicht huurder zich onder de vloerbedekking een laag geluids-isolerend materiaal van voldoende dikte aan te brengen.
- 3) Huurder garandeert een goed onderhoud en een behoorlijk gebruik van het gehuurde en stelt zich tegenover verhuurder aansprakelijk voor alle schade die door niet goed onderhoud of onbehoorlijk gebruik aan het gehuurde mocht worden toegebracht. Indien het gehuurde een eengezinswoning betreft, verplicht huurder zich de tuin op korte termijn in behoorlijke staat te brengen en/of te houden - ten genoegen van verhuurder - en er zorg voor te dragen, dat leidingen en kabels niet worden beschadigd.
- 4) Dieren mogen uitsluitend in of bij het gehuurde worden gehouden na schriftelijke toestemming van verhuurder. Een gegeven toestemming geldt slechts tot wederopzeggens.
- 5) Huurder en diens gezinsleden zullen omwonenden geen hinder of overlast bezorgen, zulks ter beoordeling van verhuurder.
- 6) Aan huurder is het niet toegestaan het dak van het gehuurde of van het complex, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden, of door derden te laten betreden.
- 7) Indien het gehuurde een flatwoning betreft:
 - a. zullen de gemeenschappelijke ruimten door de huurders gezamenlijk, elk voor een evenredig deel moeten worden schoongehouden. Worden deze werkzaamheden aan derden opgedragen, dan is huurder verplicht zijn deel in de daaraan verbonden kosten bij te dragen;

- b. is huurder verplicht alle gemeenschappelijke deuren steeds te sluiten en er op toe te zien, dat ook zijn gezinsleden dit doen. Voorts verbindt huurder zich er op toe te zien, dat de in het vorige lid bedoelde ruimten niet als kinderspeelplaats of stalling worden gebruikt.
- 8) Indien bij het gehuurde een autobox hoort, verplicht huurder zich de kanteldeur steeds te sluiten.
- 9) Het is huurder niet toegestaan de plafonds en/of muren van het gehuurde te bestrijken of te doen bestrijken met kunstkalk of een ander kalksurrogaat.

Artikel 6.

- 1) Huurder zal zonder schriftelijke toestemming van verhuurder in, op of aan het gehuurde geen verbouwingen, veranderingen, zonweringen, reclames, opschriften, borden, antennes of dergelijke aanbrengen of doen aanbrengen.
- 2) Huurder machtigt verhuurder onherroepelijk al hetgeen hij zonder schriftelijke toestemming van verhuurder heeft veranderd, aangebracht of verwijderd of doen veranderen, aanbrengen of verwijderen, voor rekening van huurder in de oorspronkelijke staat te brengen.

Artikel 7.

- 1) Huurder is verplicht - bij aansluiting van het gehuurde op een centrale antenne-installatie - om aansluitsnoeren te gebruiken volgens aanwijzing van verhuurder.
- 2) Huurder is verplicht te gedogen, dat ten behoeve van het centraal antenne-systeem in, op of aan het gehuurde antennes, kabels, kasten e.d. worden aangebracht, gelegd, gehouden, onderhouden en vervangen.

- 3) Alle kosten, boeten en schaden, verband houdende met de levering van water, gas en elektriciteit, zijn voor rekening van huurder.
- 4) Verhuurder is tot geen vergoeding of schadeloosstelling gehouden, wanneer de levering van water, gas of elektriciteit belemmerd of verhinderd mocht worden of wanneer in verband hiermee schade mocht ontstaan.
- 5) Evenmin is verhuurder tot vergoeding of schadeloosstelling gehouden, als de aanwezige centrale antenne-installatie of de centrale verwarmingsinstallatie niet of niet voldoende mochten functioneren of wanneer door deze installatie schade mocht ontstaan.
- 6) Schade, ontstaan als gevolg van doorslaande gevels of als gevolg van lekkage door welke oorzaak ook, kan niet op verhuurder worden verhaald.
- 7) Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, veroorzaakt door storm, sneeuw, vorst en regen.

Artikel 8.

Huurder verklaart bekend te zijn met alle bepalingen, die door of op last van de overheid gesteld en op het gehuurde van toepassing zijn, alsmede van de daaruit voor verhuurder voortvloeiende verplichtingen. Huurder verbindt zich deze verplichtingen, voorzover ze op deze overeenkomst van toepassing zijn, na te komen.

Artikel 9.

De woning is ~~wel~~/niet aangesloten op een septic-tank. Indien de woning is aangesloten op een septic-tank, mogen de closets niet worden schoongemaakt met zeep, bijtende stoffen of chemische middelen. Als de septic-tank, waarop de woning is aangesloten, verstopt raakt, zullen de kosten van herstel op de gezamenlijk op deze tank aangesloten huurders, elk voor een evenredig deel, worden verhaald.

Artikel 10.

- 1) Voor rekening van verhuurder zal zijn het onderhoud van daken, goten, buitenlozingen, grondleidingen, buitengevels en scheidingsmuren, alsmede van het buitenschilderwerk, voorzover dit niet betreft het herstel van schade, ontstaan door schuld en/of nalatigheid van huurder en/of anderen, met toestemming van huurder in, op of bij het gehuurde aanwezig.
- 2) Verhuurder is te allen tijde bevoegd om het gehuurde te (doen) inspekteren en door hem noodzakelijk gemaakte werkzaamheden uit te (doen) voeren, waartoe hij bij deze door huurder onherroepelijk wordt gemachtigd, zonder enig recht voor huurder op schadevergoeding, vermindering van huur of ontbinding van de huurovereenkomst, ook al mochten die reparaties langer dan 40 dagen duren.

Artikel 11.

- 1) Voor rekening van huurder is al het onderhoud en zijn alle reparaties, die niet uit hoofde van dit kontrakt voor rekening van verhuurder zijn, zulks onafhankelijk van de oorzaken. Huurder verbindt zich onderhoud en reparaties met deugdelijke materialen, onmiddellijk uit te (doen) voeren.
- 2) a. Indien in de kosten, bedoeld in artikel 3 lid 1, geen bedrag is opgenomen voor premie glasverzekering, dient huurder deze aansprakelijkheid zelf te dekken. In dat geval moet huurder zorgen, dat gebroken of gebarsten ruiten direkt voor zijn rekening worden vervangen door geheel gelijksoortige nieuwe ruiten.
b. Indien in de kosten, bedoeld in artikel 3 lid 1, wel een bedrag is opgenomen voor premie glasverzekering, zal van dekking zijn uitgesloten de schade, ontstaan door schuld en/of nalatigheid van huurder en/of anderen, met toestemming van huurder in, op of bij het gehuurde aanwezig.
- 3) a. Indien het gehuurde voorzien is van een centrale verwarmingsinstallatie/gecombineerde centrale verwarmings- en warmwatervoorzieningsinstallatie, verplicht huurder zich hiervoor een onderhoudskontrakt af te sluiten bij een door verhuurder aan te wijzen installateur.

- 2
- b. Alle reparaties aan de in dit artikel bij lid 3a genoemde installatie dienen door deze installateur te geschieden en zijn voor rekening van huurder, behoudens die, welke - ter beoordeling van verhuurder - noodzakelijk zijn tengevolge van normale slijtage aan de grotere apparatuur.

Artikel 12.

Bij voorgenomen verkoop van het gehuurde of gedurende tenminste een maand voor beëindiging van de huurovereenkomst, is de huurder verplicht het gehuurde ter bezichtiging te stellen, terwijl het aanbrengen van verkoop- of verhuurborden e.d. volgens de aanwijzingen van de verhuurder zal moeten geschieden.

Artikel 13.

- 1) Lasten en belastingen, die van het gehuurde worden geheven of nog zullen worden geheven, zijn voor rekening van huurder.
- 2) De kosten van dit kontrakt, alsmede alle kosten waartoe dit nu of later aanleiding geeft, zijn voor rekening van de huurder.

Artikel 14. VERVALLEN.

- 1) a. Huurder dient bij het aangaan van deze overeenkomst een waarborgsom van f aan verhuurder te betalen als zekerheid tot nakoming van zijn verplichtingen.
 - b. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
 - c. De waarborgsom kan te allen tijde worden verhoogd.
 - d. Huurder is niet gerechtigd de waarborgsom in mindering te brengen op enige door hem aan verhuurder te betalen schuld.

- 2) Indien tijdens de duur van deze overeenkomst de waarborgsom gebruikt wordt voor het in lid 1a genoemde doel, is huurder verplicht op eerste aanschrijving van verhuurder de waarborgsom direkt aan te zuiveren.
- 3) Aan het einde van de huurtijd zal de waarborgsom aan huurder worden terugbetaald onder aftrek van openstaande vorderingen, waaronder begrepen de kosten van reparaties, c.a. na het verlaten van de woning, bedoeld in artikel 1 lid 6.
- 4) Bedragen de vorderingen, bedoeld in lid 3 van dit artikel, meer dan de waarborgsom, dan zal huurder de meerkosten op eerste aanschrijving bijbetalen.

Artikel 15.

- 1) Indien huurder enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst niet nakomt, heeft verhuurder het recht om naar eigen keuze:
 - a. nakoming der overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen;
 - b. ontbinding van de overeenkomst met ontruiming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 2) Indien enige door huurder aan verhuurder verschuldigde betaling niet op de vervaldag ter beschikking is van verhuurder, is deze gerechtigd aanmaningskosten en/of rente in rekening te brengen, een en ander onverminderd de overige rechten van verhuurder.
- 3) Alle betalingen van de huurder zullen door verhuurder kunnen worden bestemd ter delging van andere vorderingen op de huurder, dan deze bij zijn betalingen vermeldt.
- 4) Inkassokosten en alle buitengerechtelijke en gerechtelijke invorderingskosten, die voor verhuurder mochten ontstaan tengevolge van wanprestatie in de betaling van huur of andere op grond van dit kontrakt door huurder verschuldigde kosten, komen voor rekening van huurder.

Artikel 16.

Huurder verklaart terzake van deze overeenkomst onveranderlijk domicilie te kiezen in het gehuurde.

Artikel 17.

Verhuurder is gerechtigd zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende te allen tijde aan derden over te dragen.

Artikel 18.

Klachten en verzoeken dienen schriftelijk gericht te worden aan

Aldus in drievoud opgemaakt en in tweevoud ondertekend te

De verhuurder:

De huurder:

Kosten kontrakt: f 25,--
=====