



HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE BEPAALDE TIJD

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.
Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

bij Alliances Makelaardij bekend en wonende te **Utrecht**,

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

geboren:

paspoort/ID-nummer: -

uitgegeven op:

wonende

telefoon:

hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming en eisen aan de huurders

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: **Utrecht, Nieuwegecht 12d, 3512LP**
- 1.2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor maximaal **2** personen. Huisdieren zijn **NIET** toegestaan. Er mag binnen **NIET** gerookt worden.
- 1.3. Het gehuurde zal kaal worden opgeleverd met gebruikmaking van de eventueel aanwezige stoffering en meubilering (zie foto-inventarislijst behorende bij inspectieformulier aanvang huurovereenkomst).

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen



zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

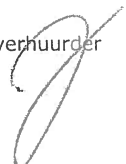
- 3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **12 maanden en 0 dagen** ingaande op **15 april 2015** en lopende tot en met **14 april 2016**. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst **NIET** tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
- 3.2. Bij goed huurder schap is de intentie om de overeenkomst te verlengen. Wanneer in 3.1 een bepaalde tijd is overeengekomen en de huurperiode verstrijkt zonder schriftelijke opzegging, dan wordt het contract **WEL** gecontinueerd voor onbepaalde tijd.
- 3.3. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen.

4. Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs en borg
 - voorschot gas/water/elektra/stadverwarming

De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen.

- 4.2. De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te hebben voldaan **drie dagen vóór** de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze (art. 11.10)
- 4.3. Per betaalperiode van één maand bedraagt
- | | | |
|---|---|---------|
| - de huurprijs | € | 1195,00 |
| - voorschot water/elektra/stadsverwarming | € | 120,00 |
| | + | |
| | € | 1315,00 |
- Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen
Zegge **dertienhonderd en vijftien euro**
- 4.4. Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **15 april 2015** tot en met **30 april 2015** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 701,33**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór **14 april 2015** op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 4.5. Bij te late betaling (betaling na de 28^e van de maand) worden de huurpenningen door de beheerder opgehaald. De kosten van deze incasso bedragen **50 euro**. Te voldoen direct bij het ophalen van de verschuldigde betaling. Een huurachterstand van meer dan 1 maand heeft direct tot gevolg dat het contract ontbonden wordt en de huurder het pand op eerste aanschrijven van de verhuurder dient te ontruimen en dient te verlaten. Wanneer meer dan twee keer te laat betaald is, dan zal de huurder een extra financiële zekerheid stellen middels het betalen van een financiële waarborgsom ter hoogte van een maandbedrag. Wanneer de huurder deze financiële waarborg niet wil storten dan heeft de verhuurder het recht deze huurovereenkomst te ontbinden. De huurder aanvaardt deze



opzeggingsgrond, wegens het niet nakomen van de financiële verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst

5. **Huurprijswijziging**

De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2015** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

6. **Leveringen en diensten**

De verhuurder draagt zorg voor de levering en diensten als water/elektra/stadsverwarming en berekend deze op voorschot door aan huurder. Jaarlijks vindt hierop doormiddel van meterstanden een afrekening plaats.

- 6.1. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

7. **Waarborgsommen**

- 7.1. Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van **€ 1315,00** verschuldigd aan verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die voor huurder uit deze overeenkomst voortvloeien. Verhuurder is over de door huurder gestorte waarborgsom geen rente verschuldigd. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder heeft te vorderen, worden terugbetaald, uiterlijk één maand na oplevering van het gehuurde. Het is huurder niet toegestaan om het bedrag van de waarborgsom met een huurtermijn te verrekenen. De huurder zal dit bedrag voldoen voor datum oplevering op door verhuurder aangegeven wijze.
- 7.2. Het gehuurde wordt bij aanvang van de huurperiode geheel schoongemaakt opgeleverd. Na beëindiging van deze overeenkomst zal het gehuurde weer schoongemaakt worden opgeleverd. Indien de woning niet schoongemaakt wordt opgeleverd, dan zullen de schoonmaakkosten a **250 euro excl. 21%BTW** in mindering worden gebracht van de waarborgsom.
- 7.3. De waarborgsom zal pas gerestitueerd worden nadat de huurder zich heeft ingeschreven op een ander adres dan het gehuurde. Eventuele extra kosten van het langer ingeschreven staan op het adres van het gehuurde zullen in mindering gebracht worden van de waarborgsom. De verhuurder zal dit moeten aantonen.
- 7.4. Indien er in de woning is gerookt terwijl dit volgens het huurcontract niet is toegestaan, dan heeft de verhuurder het recht de betreffende ruimtes opnieuw te schilderen/sauzen en stoffering te laten stomen/cleanen. De kosten hiervan worden dan in mindering gebracht van de waarborgsom.

8. **Woonplaats**

Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder. Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.



9. Beheerder en makelaar

9.1. Beheerder

Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

In geval van calamiteiten kunt u contact opnemen met:

10. Makelaar

De makelaar heeft alleen een bemiddelingsrol tussen huurder en verhuurder. De makelaar kan nimmer aangesproken worden op de bepalingen van deze huurovereenkomst en het niet nakomen ervan door een van de contractpartijen, maar zal bij geschillen hier wel een bemiddelende rol spelen.

Bij opzegging van deze huurovereenkomst zal de opzeggende contractpartij de makelaar hiervan tijdig op de hoogte stellen zodat de makelaar ook de eindinspectie kan verzorgen en indien gewenst weer kan bemiddelen bij het opnieuw verhuren van de woonruimte.

11. Bijzondere bepalingen

11.1. Ontruimingsbeding

De tijdelijke huurder is gehouden het gehuurde aan het einde van de huur, aldus op de vervaldatum, te verlaten en te ontruimen en verlaten en ontruimd te houden.

Het ontruimingstijdstip is geënt op vervaldatum. Huurder verbindt zich uitdrukkelijk dat het gehuurde na afloop van de overeengekomen termijn door hem en de zijnen op de vervaldatum zal zijn ontruimd met medeneming daaruit van alle zaken die zich daarbij van zijnentwege bevinden. Het gehuurde zal voorts op de vervaldatum bezemschoon en onder overhandiging van alle sleutels aan verhuurder ter hand zijn gesteld.

Indien de huurder in strijd met deze huurovereenkomst de woning niet ontruimd heeft, dan geeft de huurder de verhuurder nadrukkelijk toestemming om zonder tussenkomst van de rechter de woning te ontruimen. Dit recht wordt gegeven door de huurder nadat de huurder in verzuim is na 8 dagen na ontvangst van een schriftelijk bevel tot ontruiming van de verhuurder.

11.2. Bezichtigingen

Bij verkoop of verhuur van de woning, zal het gehuurde door potentiële kandidaten bezichtigd moeten kunnen worden. De huurder staat de beheerder/makelaar toe het gehuurde te betreden met potentiële kandidaten, na telefonisch contact. De huurder zal dan zorg dragen voor een goede presentatie van het gehuurde.

11.3. Onderhoudswerkzaamheden of opknapwerkzaamheden

Indien de verhuurder werkzaamheden aan het gehuurde wil uitvoeren, waarbij toegang tot het gehuurde noodzakelijk is, dan zal de beheerder de huurder hiervan berichten. In overleg tussen huurder en verhuurder zal de huurder dan toestemming geven tot het betreden van het gehuurde voor de benodigde werkzaamheden. De huurder accepteert de mogelijke overlast die hierbij kan ontstaan. De huurder mag zonder toestemming geen aanpassingen of opknapwerkzaamheden aan de woning verrichten.

11.4. Defecten aan inboedel en storingen

Indien er problemen zijn met het niet functioneren van apparatuur of indien er storingen m.b.t. gas, water, elektra en/of internet, dan dient de huurder dit direct te melden bij de verhuurder. In geval het apparaat betreft of storingen zijn, die volgens deze huurovereenkomst onder de verantwoordelijkheid vallen van de verhuurder, zal de verhuurder deze storingen zo spoedig mogelijk (doen) verhelpen. De huurder zal het ontstane ongemak accepteren en geen recht op schadevergoeding opeisen tenzij de verhuurder met opzet deze defecten niet wil (laten) oplossen.

In geval de woning gestoffeerd verhuurd wordt met gebruikmaking van aanwezige roerende goederen, dan dient de huurder deze roerende zaken zelf te vervangen indien deze defect raken door toerekenbaar oneigenlijk gebruik.



11.5. Controle vastgoed

In overleg met huurder vind op geplande tijdstippen bezoeken plaats aan het gehuurde object. Dit vindt 4 à 5 keer per jaar plaats. Hierbij kan door zowel huurder als beheerder de gang van zaken worden besproken en eventuele problemen direct worden aangepakt.

11.6. Onderhuur

Het is huurder NIET toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. De huurder kan wel een verzoek tot toestemming van onderhuur schriftelijk indienen, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 11.7.

11.7. Verbod op onwettelijke activiteiten, prostitutie en wietplantage

Het is nadrukkelijk verboden om het gehuurde te gebruiken voor onwettelijke activiteiten, waaronder in het bijzonder begrepen het telen van cannabis of gelijksoortige gewassen. Indien de huurder zich niet aan dit artikel houdt, dan zal naast een vergoeding voor alle schade er tevens een direct opeisbare boete gelden van **50.000 euro** (vijftigduizend euro). Bij overtreding wordt het huurcontract per direct beëindigd en mag verhuurder zonder rechtelijke tussenkomst overgaan tot ontruiming.

11.8. Geldigheid huurovereenkomst

De betalingsverplichtingen van deze huurovereenkomst worden van kracht op het moment van tekenen van deze overeenkomst. Wanneer de sleutel niet afgegeven wordt omdat niet aan deze betalingsverplichtingen wordt voldaan, dan heeft de verhuurder vanaf die uiterste betaaldatum, het recht het verhuurde aan een andere persoon aan te bieden en te verhuren. De betalingsverplichting van de huurder loopt door tot het moment van opzegging door de huurder (met in achtneming van de wettelijke opzegtermijn) of tot het moment dat een huurovereenkomst met een andere huurder in werking treedt.

11.9. Bankrekeningen

De huurder dient de financiële verplichtingen voortvloeiend uit deze huurovereenkomst te voldoen op de door de verhuurder aangegeven wijze.

Waarborgsom

Te voldoen op

naam van

Maandelijkse huurpennningen

Te voldoen op

naam van

11.10. Dakterras

Het dakterras is bestemd voor normaal dagelijks gebruik. Het terras is geschikt voor maximaal 4 personen. Buitensporige belasting of schade voorkomend uit onjuist gebruik, zullen op huurder worden verhaald.

11.11. Overige

De huurder zal post niet gericht aan de huurder bewaren. In overleg zal deze post worden opgehaald.



Aldus opgemaakt en ondertekend in drielvoud

Utrecht, 1-9-2015



Handtekening
(huurder(s))

Utrecht, 1-9-2015

i.o.



Handtekening
(verhuurder)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

Voor ontvangst:
handtekening huurder(s):

