

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

96

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 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 nadellige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

, hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend als **Salmstraat 96, 6161 EP te Geleen**.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, 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 huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op 01-10-2017.

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.

3.5 Huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste twee maanden. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot gericht aan verhuurder en Huurplein Limburg. De huuropzegging van huurder wordt door verhuurder schriftelijk bevestigd.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs;

4.2 De vergoeding in verband met de levering van gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.

4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.

Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.

4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft door middel van overschrijving op rekeningnummer

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs

€ 610,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ 610,00

Zegge: ZESHONDERDENTIEN euro NUL eurocenten.

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 01-10-2017 tot en met 31-10-2017 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 1.200,00. Dit bedrag omvat huur oktober (€ 600,00) en waarborgsom (€ 600,00). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór sleuteloverdracht, doch uiterlijk 30 september 2017.

Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2018 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, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

~~6.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 1 juli 2018 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 3%.~~

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

~~6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.~~

Servicekosten

7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde: n.v.t.

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienst ruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 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.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: Verhuurder.

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

9.3 De verschuldigde huurpenningen dienen per maand, bij vooruitbetaling, te worden voldaan, per automatische overboeking, op de bankrekening

Waarborgsom

10.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 610,00 (zegge: zeshonderdtien euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.

10.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Boetebepaling

11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opelsbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

- a. een boete van € 20,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 4.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 35,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en

12.11 Indien zich in het gehuurde XTC of andere verdovende middelen bevinden c.q. verhandeld of gedistribueerd worden of indien door de politie of gerechtelijke macht huiszoeking in het gehuurde naar verdovende middelen wordt uitgevoerd is deze huurovereenkomst onmiddellijk beëindigd zonder dat daartoe ingebrekestelling zal zijn vereist. Dit geldt ook voor het telen en distribueren van verdovende middelen of vergelijkbare zaken.

12.12 Huurder verklaart toestemming te verlenen voor het bezichtigen van de woning door kandidaat huurders, zodra huurder het huurcontract heeft opgezegd. het betreden van de woning zal uitsluitend plaatsvinden na overleg met huurder.

12.13 Gedurende de duur van de huurovereenkomst heeft verhuurder of diens beheerder het recht om, in overleg met huurder, het gehuurde te (laten) betreden voor het uitvoeren van inspecties, opmetingen en werkzaamheden een en ander op de minst bezwarende wijze.

12.14 In het geval van oneigenlijk gebruik van het gehuurde al dan niet in combinatie met strafbaar handelen door huurder in het gehuurde, is verhuurder gerechtigd deze overeenkomst per direct te beëindigen.

12.15 De deuren en trappen in het pand mogen niet van gekleurde verf worden voorzien, maar alleen kleurloze, indien deze geschilderd moeten worden.

12.16 Het gehuurde maakt deel uit van een appartementencomplex. Huurder dient zich te houden aan het huishoudelijk reglement van de vereniging van eigenaren. Huurder heeft hiervan een afschrift ontvangen.

12.17 In aanvulling op artikel 11.1 van de algemene bepalingen is als bijlage toegevoegd de lijst van kleine herstellingen, waarin gespecificeerd welke werkzaamheden/herstellingen voor rekening van huurder komen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud

Plaats:

Plaats:.....

Datum:

Datum:

(huurder(s))

(verhuurder)

.....
(huurder(s))

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

Handtekening huurder(s):

1

- 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 7.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c. een boete van € 50,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € 1.500,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,00 onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 - e. een boete van € 5.000,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 25.000,00, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- 11.2 Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 10,00 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

- 12.1 De wanden in het gehuurde zijn voorzien van schilderwerk in de kleur RAL 9010. De plafonds zijn voorzien van nieuw schilderwerk in de kleur wit. Huurder dient het gehuurde bij einde huurovereenkomst op te leveren in dezelfde kleur. Indien de verhuurder of diens gemachtigde van mening is dat het gehuurde niet in goede staat achtergelaten wordt om zonder verdere schilderwerk aan de volgende huurder te worden overgedragen, is verhuurder gerechtigd om op kosten van huurder schilderwerk te laten uitvoeren.
- 12.2 Het is huurder toegestaan in het gehuurde huisdieren te houden, mits deze geen overlast veroorzaken.
- 12.3 Onderhoud en eventuele reparaties aan elektrische apparaten in de woning zijn voor rekening van de huurder.
- 12.4 Onderverhuur, medeverhuur of het afstaan van een gedeelte van het gehuurde, is zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder niet toegestaan. Indien de huurder in strijd handelt met het in dit artikel voornoemde, ontstaat de verplichting van de huurder tot het betalen van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boetesom ter grootte van de huuropbrengst van een jaar van het gehuurde zoals omschreven in de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst.
- 12.5 Huurder is bekend met het gehuurde en erkent het gehuurde in goede staat en toestand te hebben ontvangen zodat de huurder het gehuurde bij beëindiging van de overeenkomst in goede staat en toestand dient op te leveren. Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is het de huurder niet toegestaan om wijzigingen in of aan het gehuurde aan te (laten) brengen. Bij het begin van de huurovereenkomst zal tijdens de oplevering van het gehuurde aan huurder een inspectierapport worden opgesteld welk door huurder en verhuurder (of diens gemachtigde) zal worden ondertekend. Dit inspectierapport zal als maatstaf gelden bij het verlaten door huurder van het gehuurde. Huurder dient eventuele reparaties deugdelijk en op eigen kosten uit te (laten) voeren.
- 12.6 Huurder is verplicht een verzekeringspolis af te sluiten voor persoonlijke aansprakelijkheid, voor zover dit nog niet is gebeurd. Op verzoek van verhuurder dient huurder hiervoor de bewijsstukken te overleggen.
- 12.7 De maandelijkse huurpenningen dienen te worden voldaan per automatische overboeking.
- 12.8 Het huisvuil dient wekelijks aan de gemeentelijke ophaaldienst aangeboden te worden.
- 12.9 Huurder krijgt een sleutel die op de voordeur van het gehuurde past. Bij verlies of diefstal van genoemde sleutel(s) zal -op kosten van de huurder- door de verhuurder vervanging van de sleutel(s) geregeld worden op een dusdanige wijze dat er een gelijke situatie ontstaat als voor het verlies of de diefstal van genoemde sleutel(s). Huurder is op de hoogte van het feit dat verhuurder/ beheerder in het bezit is van een reservesleutel van het gehuurde voor eventuele noodgevallen. Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde te voorzien van andere en/ of extra sloten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder/ beheerder. Indien het verkrijgen van voorafgaande schriftelijke toestemming praktisch onmogelijk mocht blijken dient huurder de verhuurder en flatbeheerder op kortst mogelijke termijn te voorzien van een nieuwe sleutel welke toegang verschaft tot het gehuurde.
- 12.10 Indien de verhuurder of diens gemachtigde van mening is dat het gehuurde niet schoon genoeg is achtergelaten wordt om zonder verdere schoonmaak aan de volgende huurder te worden overgedragen, is verhuurder gerechtigd om op kosten van de vertrekkende huurder een eindschoonmaak te laten uitvoeren.