

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

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 nadelige gevolgen van het gebruik
 van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

Naam: [REDACTED]
 Straat: [REDACTED]
 Postcode: [REDACTED]
 Woonplaats: [REDACTED]
 Telefoon: [REDACTED]
 E-mail: [REDACTED]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk) hierna te noemen
 'verhuurder'.

EN

B. **Huurder(s)**

Naam: [REDACTED]
 Voornamen: [REDACTED]
 Geboortedatum: [REDACTED]
 Straat: [REDACTED]
 Postcode: [REDACTED]
 Woonplaats: [REDACTED]
 E-mailadres: [REDACTED]
 Mobiel: [REDACTED]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen
 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met
 een looptijd van 01 september 2017 tot en met 31 augustus 2019, ex
 artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van
 zelfstandige woonruimte
- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet,
 komt huurder huurbescherming toe;

ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Graaf Lodewijkstraat 16, Arnhem omvattende een onvrije woonruimte op begane grond, partijen genoegzaam bekend.**

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 door uitsluitend een (2) personen.

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.

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

Bepaalde tijd voor maximaal twee jaar.

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van vierentwintig maanden, ingaande op **01 september 2017 tot en met 31 augustus 2019 met een minimale huurtermijn van 12 maanden (een jaar). Na het verstrijken van de eerste 12 maanden geldt een opzegtermijn van een kalendermaand.**

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 kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan **twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte** en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 1:8.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 1:8.1 van de algemene bepalingen.

paraf Verhuurder

2/1

paraf/Huurder

Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€ 750,- (zegge: Zevenhonderdvijftig 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,- 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 (hulsdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 4.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € 35,- 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 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 7.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - c. een boete van €50,- 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 (tijdig en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - d. een boete van € 1.500,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,-, 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,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,- 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,-, 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 opelsbare boete van € 10,- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.000,-, 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 Huurder is verplicht zich te verzekeren tegen wettelijke aansprakelijkheid, inboedelverzekering en glasverzekering en dient hier bewijs van te overleggen aan eigenaar.

12.2 Bij verlies van sleutels van de woning, dient huurder voor eigen rekening nieuwe sleutels aan te schaffen en/of het slot te vervangen.

12.3 Het is huurder niet toegestaan de gedaante of de inrichting van het gehuurde te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder. Schilderwerk in afwijkende kleuren dan bestaande is niet toegestaan zonder overleg en toestemming van de verhuurder.

12.4 De wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder worden voorzien van spijker- en/of boorgaten. Indien huurder gordijnrails wil ophangen dan dient huurder deze aan het einde van de huurperiode te laten in de woning. Tenzij de gordijnrails niet op deskundige wijze zijn bevestigd, zal verhuurder voor verwijdering en reparatie zorg dragen waarbij de kosten voor de huurder zijn.

12.5 Huurder verplicht zich volledige medewerking te verlenen bij bezichtigingen van de woning, ten behoeve van een eventuele verkoop of nieuwe huurders. Datum en tijd van bezichtigingen zullen in overleg worden vastgesteld.

12.6 Het is huurder niet toegestaan om in het gehuurde huisdieren te houden, anders dan met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder.

12.7 Het is huurder niet toegestaan om overlast te bezorgen door muziekinstrumenten te bespelen in het gehuurde.

12.8 De huurder verplicht zich verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen.

12.9 Huurder zal de huur per maand voldoen en **per periodieke overschrijving**

betalen op de bankrekening van de verhuurder voor de eerste dag van de maand.

Huurder stemt in met deze betaalmethode zal hieraan zijn volle medewerking verlenen en zorg dragen voor voldoende saldo op zijn/haar bankrekening.

12.10 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken of aan derden in onderhuur af te staan of anderszins in gebruik te geven. De huurder heeft het recht bezoek in het gehuurde te ontvangen en te laten overnachten. Dit mag echter niet het karakter van permanente medebewoning krijgen.

12.11 Indien verhuurder het nodig oordeelt gedurende de huurperiode aan het gehuurde reparaties of andere werkzaamheden te doen verrichten, zal huurder de personen nodig voor het verrichten van de werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die reparaties en werkzaamheden gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van betalingsverplichtingen te vorderen.

Verhuurder zal omtrent het tijdstip van uitvoering der werkzaamheden zo inovereenkomstig overleg met huurder plegen. Het is verhuurder, diens behoeft en alle door hem aan te wijzen personen toegestaan inspecties uit te voeren. Verhuurder dient uiterlijk 48 uur voorafgaand aan de afspraak, huurder hiervan op de hoogte te stellen.

12.11 Door of namens partijen moet bij het einde van de huur en/of het gebruik een gezamenlijke inspectie van het gehuurde plaatsvinden en moet schriftelijk overeengekomen worden op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijvende reparaties en het achterstallige onderhoud, voor zover die voor rekening van huurder komen, zullen worden verricht. Indien die schriftelijke overeenkomst niet binnen een redelijke tijd tot stand komt, alsmede indien huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd de desbetreffende werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren.

schoonmaken van woning bij vertrek.

12.13 Huurder is verplicht verhuurder zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen van ontstane of geconstateerde gebreken. Huurder dient de benodigde maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. De huurder dient de verhuurder of

beheerder onverwijld en schriftelijk op de hoogte te brengen van eventuele schade die kan ontstaan of is ontstaan.

12.14 Bij calamiteiten heeft verhuurder altijd directe toegang tot het pand en heeft in ieder geval maandelijks de mogelijkheid om het pand te inspecteren voor onderhoud of andere onregelmatigheden.

12.15 Alle goederen die door huurder na het einde van de huur in het gehuurde zijn achtergelaten, kunnen door verhuurder zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds op kosten van huurder worden verwijderd.

12.16 Deze overeenkomst komt pas tot stand na finale goedkeuring door zowel huurder als verhuurder. Dit betekent dat de overeenkomst pas tot stand komt na rechtsgevaldige ondertekening door zowel huurder als verhuurder. Indien een van de partijen haar goedkeuring niet geeft door het niet ondertekenen van onderhavige overeenkomst, dan kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Het beroepen op dit voorbehoud leidt tot het vervallen van iedere intentie of afspraak. In dat geval kan door zowel huurder als verhuurder geen enkele aanspraak gemaakt worden op schadevergoeding of anderszins.

12.17 Opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of aangetekende brief met inachtneming van de opzegtermijn. Opzegging kan alleen per de 1^{ste} dag van een kalendermaand.

Opzegging dient tevens gemeld te worden bij Boekschoten en van Hreshout makelaars.

12.18 Indien – om welke reden dan ook – verhuurder het gehuurde niet tijdig op kan leveren, dan is verhuurder gerechtigd de ingangsdatum van de huur op te schorten, zonder dat huurder aanspraak kan maken op enige vorm van schadevergoeding en/of compensatie. Huurder vrijwaart verhuurder in deze van iedere aansprakelijkheid. Verhuurder zal te allen tijde trachten (zo veel mogelijk) aan haar verplichtingen te voldoen en zal een eventuele opschorting van de ingangsdatum zoveel mogelijk trachten te beperken. Indien verhuurder gebruik maakt van dit opschortingsrecht, dan is huurder pas huurpenningen verschuldigd vanaf de dag van sleuteloverdracht.

Controle gebruik overeenkomstig bestemming

13.1 Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per kwartaal te betreden voor een controle op de naleving van het omschreven gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst. De exacte datum van de controle zal in overleg met de huurder worden vastgesteld.

13.2 Het is huurder niet toegestaan hennep te kweken dan wel andere activiteiten te verrichten die strafbaar zijn gesteld op grond van de Opiumwet of anderszins.

13.3 Alle activiteiten die betrekking hebben op misdrift en/of hennepculte geven voldoende grond voor onmiddellijke ontbinding van de overeenkomst.

Onderhoud tuin

14.1 Het is uitdrukkelijk verboden om:

- o In de tuin oude voorwerpen, afval, vuilnis of dierlijke resten in de tuin te stockeren, op te stoken of te begraven. De huurder dient dit onmiddellijk te verwijderen.
- o Er mogen geen auto's, caravans, boten, aanhangwagens, oud meubilair of dergelijke in de voor- en achtertuin of naast de woning geplaatst worden. Beschadigingen worden hersteld op kosten van de huurder.
- o Stallingen (ova. klappen, konijnen- of hondenkokers), volières of tuinhuisjes te plaatsen in de achtertuin zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar/verhuurder.
- o Het is verboden om te barbecueën in de voortuin.
- o Krammen en/of magels te slaan in deuren, muren, houtwerk, om het even welke bekleding weg te nemen. Gaten te boren in houten of PVC ramen of kopers of aluminium. De kosten ingevolge de noodzakelijke herstellingen moeten door de huurder worden betaald.
- o Uithangborden, vaste reclames of plakkaatsen tuit te hangen.
- o Lagen, die op de scheiding van de percelen staan, mogen niet hoger worden dan 80.

paraf/Verhuurder

7/6

paraf/Huurder

[REDACTED]

• handtekening huurder(s):

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUURROMKENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2 en een exemplaar van besluit kleine herstellingen

Algemene bepalingen
Besluit kleine herstellingen

Bijlagen *)

• ((huurder(s)))

((verhuurder))

• Aldus opgemerkt en ondertekend in tweevoud
plaats datum

• De voorruit heeft het gedeelte gebruikt met de bovenburen en gebruiksvaart in overleg met buren uitgevoerd te worden