

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 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: **Rappange Administratie B.V., te dezen vertegenwoordigd door haar directeur**

gevestigd te **Prinsengracht 255-259, 1016 GV AMSTERDAM**

als onmiddellijk vertegenwoordiger van de eigenaar, hierna te noemen 'verhuurder',

en

gevestigd/wonende te **[REDACTED]**
hierna te noemen 'huurder',
komen het volgende overeen:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

Westlandgracht 231-hs, 1059 TP Amsterdam

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

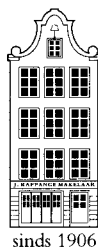
2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld in juli 2003 en gedeponneerd op 11 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03-56, 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.

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM



Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één maand ingaande op **1 oktober 2010** en lopende tot en met **31 oktober 2010**

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, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst van maand tot maand door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

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

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

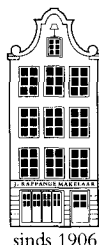
- | | |
|--|----------|
| - de huurprijs | € 494,89 |
| - watergeld | € 19,05 |
| - glaspremie | € |
| - het voorschot op de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten | € 7,00 |

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen
(zegge: **vijfhonderdttwintig euro en 94 eurocent**)

€ 520,94

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM



- 4.5** Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **16 oktober 2010** tot en met **31 oktober 2010** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 260,47**

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **16 oktober 2010**.

Huurprijswijziging

- 5.1** De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2011** 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 5.2.
- 5.2** 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 2011** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.
- is verhuurder bevoegd om telkenmale na een periode van tenminste 5 huurjaren waarbinnen zich geen andere huurprijsaanpassingen hebben voorgedaan dan die als omschreven onder 18 van de algemene bepalingen, herziening van de huurprijs te verlangen door middel van aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen van de markthuurgprijs.
- 5.3** Er is sprake van een geliberaliseerde huurprijs wanneer het woningwaarderingstelsel en de jaarlijks van de overheidswege vastgestelde huurprijswijziging volgens de Huurprijzenwet woonruimte niet op de huurprijs van het gehuurde van toepassing is op grond van het in in die wet of enig andere wet bepaalde.
- 5.4** Indien een partij op grond van 5.2. van de huurovereenkomst de bevoegdheid heeft om aanpassing van de huurprijs te verlangen in verband met de ontwikkelingen in de markt, stelt hij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen met in achtname van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst. Indien overeenstemming over de markthuur is bereikt geldt vervolgens de jaarlijkse huurprijsaanpassing weer conform art. 5.1 en 5.2 voor een volgende periode van 5 jaar.

Leveringen en diensten

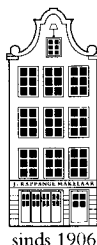
- 6.** De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

-
-
-
-

Belastingen en andere heffingen

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM



- 7.1** 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 ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
 - b.** milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - c.** 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.** overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.
- 7.2** 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.

Woonplaats

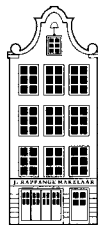
- 8.1** Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder. Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht 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.

Beheerder

- 9.** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Rappange Administratie B.V., Prinsengracht 255-259, 1016 GV AMSTERDAM, tel: 020-6240363, RABOBANK 30.34.81.374, openingstijden kas 09.00-12.00/ 13.00-16.00.**

Bijzondere bepalingen

- 10.1** Huurder zal bij ondertekening van dit contract in handen van verhuurder storten een waarborgsom groot **500,00 (zegge: vijfhonderdeuro)** over welke waarborgsom geen rente wordt vergoed. Zie kwitantie d.d. **13 oktober 2010.**
- 10.2** Het is huurder **niet** toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken, of aan derden in onderhuur af te geven. Tevens mag huurder geen andere personen bij zich doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren.

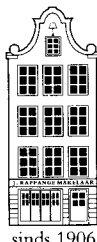


sinds 1906

- 10.3 De huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de woonvergunning verstrekt wordt door de gemeente.
- 10.4 Verhuurder biedt huurder de mogelijkheid tot automatische huurincasso. Indien huurder hier geen gebruik van maakt en verhuurder aanmaningen moet versturen, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd van **10,00 euro** per aanmaning.
- 10.5 De glasverzekering is uitsluitend van kracht voor ruiten in voor- en achtergevel dienende tot lichtdoorlating. Glas in lood alsmede brandgeschilderde ruiten zijn nadrukkelijk van de verzekering uitgesloten. Eventuele glasschade dient binnen 3 maal 24 uur te worden gemeld bij onze afdeling verzekeringen, onder opgave van de maten. Bij overdracht van de administratie komt de glasverzekering te vervallen of wordt in onderling overleg voortgezet met jaarlijkse premiebetaling.
- 10.6 De huurder is aansprakelijk voor het gangbaar houden van de gehele verwarmings-, en/ of warmwaterinstallatie, van de ventilatie en airconditioningsinstallatie (indien en voor zover in het gehuurde aanwezig), waaronder begrepen het jaarlijks goed en vakkundig doen schoonmaken, controleren, het hieruit noodzakelijk gebleken vernieuwen van radiatorkranen, het thermokoppel en het bijregelen van de thermostaat. Deze genoemde zaken zijn voor rekening van de huurder. Huurder verplicht zich teneinde de installaties gangbaar te houden een onderhoudscontract af te sluiten bij een erkende installateur.
- 10.7 Huurder is volledig aansprakelijk en verantwoordelijk voor de eventueel aanwezige geiser en voor het functioneren hiervan. Verhuurder is geheel uitgesloten van elke aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid betreffende bovengenoemde apparaat.
- 10.8 De kosten van eventuele ontstoppen in de afvoerleidingen en/ of gemeentelijke riolering zijn voor rekening van de huurder die de verstopping heeft veroorzaakt. Is de schuldige niet aanwijsbaar, dan zullen de kosten evenredig over alle huurders van het desbetreffende perceel in rekening worden gebracht.
- 10.9 Met nadruk wijzen wij u nog op het gestelde in artikel 1.3 en artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen.

Verbod onderhuur en (mede) bewoning door derden.

- 10.10 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder onder geen enkele omstandigheid toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk (mede) door een of meer derden te laten gebruiken of geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden onder te verhuren, of te doen onderverhuren, noch direct noch indirect, zulks op straffe van een door huurder aan verhuurder te verbeuren boete van euro 2.000,=(zegge tweeduizend euro) per dag dat het gehuurde feitelijk danwel juridisch (mede) aan een of meer derden in gebruik is gegeven en of aan een of meer derden is onderverhuurd. Verhuurder is gerechtigd een of meer door huurder aan verhuurder te verbeuren boetes zoals hier bedoeld te verrekenen met de door huurder aan verhuurder betaalde waarborgsom.
- 10.11 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder onder geen enkele omstandigheid toegestaan het gehuurde (mede) te doen bewonen door anderen dan zij die rechtstreeks tot het gezin van huurder behoren, noch direct noch indirect, zulks op straffe van een door huurder aan verhuurder te verbeuren boete van euro 2.000,=(zegge tweeduizend



euro) per dag dat het gehuurde feitelijk danwel juridisch(mede) door die anderen wordt bewoond. Verhuurder is gerechtigd een of meer door huurder aan verhuurder te verbeuren boetes zoals hier bedoeld te verrekenen met de door huurder aan verhuurder betaalde waarborgsom.

- 10.12** Indien en zodra aan verhuurder blijkt dat huurder handelt en/ of heeft gehandeld in strijd met het in dit artikel van de huurovereenkomst bepaalde, is verhuurder gerechtigd omgaand maatregelen te treffen of te doen treffen, teneinde te realiseren dat het gehuurde niet of langer in strijd met het in dit artikel bepaalde(mede) door een of meer derden wordt of kan worden gebruikt, ondergehuurd, of bewoond, daaronder medebegrepen het recht om, op kosten van de huurder, sloten van het gehuurde te vervangen en de toegang tot het gehuurde in algemene zin aan eenieder te ontzeggen, zulks totdat huurder aantoonst dat hij niet of niet langer in strijd met het in dit artikel bepaalde handelt.
- 10.13** In geval aan verhuurder blijkt dat huurder het gehuurde kennelijk definitief verlaat of definitief heeft verlaten voordat de huurovereenkomst is geëindigd, op welke wijze ook en onder welke omstandigheden ook, is verhuurder gerechtigd omgaand maatregelen te treffen en / of te doen treffen, teneinde te realiseren dat het gehuurde niet(mede) door een of meer derden wordt of kan worden gebruikt, ondergehuurd, of bewoond, daaronder medebegrepen het recht om op kosten van huurder sloten van het gehuurde te vervangen en de toegang tot het gehuurde in algemene zin aan eenieder te ontzeggen, zulks totdat huurder aantoonst dat hij niet of niet langer in strijd met het in dit artikel bepaalde handelt.
- 10.14** Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat verhuurder gerechtigd te allen tijde blijft de door hem geleden en / of nog te lijden schade, veroorzaakt door het handelen van huurder in strijd met het in dit artikel bepaalde, geheel op huurder te verhalen.
Huurder vrijwaart verhuurder hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk voor alle vorderingen en aanspraken, hoe ook genaamd, onder welke omstandigheid door of namens wie ook ingesteld, van welke aard of hoogte ook, zowel in als buiten rechte, welke vorderingen en aanspraken verband(kunnen) houden met, dan wel voortvloeien uit het door huurder in strijd met het in dit artikel bepaalde handelen en / of gehandeld hebben.

- 10.15** Huurder is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat er geen energielabel voor de woning is opgemaakt.
Indien huurder een energielabel wenst op te laten maken zijn de kosten voor huurder.

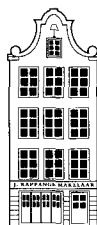
Hoofdverblijf

De huurder heeft de verplichting om het gehuurde als goed huurder en overeenkomstig de contractuele bestemming te gebruiken.

De huurder van woonruimte is verplicht om zijn hoofdverblijf in de door hem gehuurde woonruimte te houden.

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM



sinds 1906

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats: Amsterdam

datum: 13 oktober 2010.

(Verhuurder)

(Huurder) *Kluger H.*

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

handtekening huurder(s): *Kluger H.*