

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

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:

Ten deze vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
statutair gevestigd te kantoorhoudende aan de
ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer: , ten
deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap
statutair gevestigd te kantoorhoudende aan de
ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer: ten deze
rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur,
geboren op

hierna te noemen: de "**Verhuurders**"

en

hierna te noemen: de "**Huurder**";

hierna gezamenlijk ook te noemen : de "**Partijen**".

IN OVERWEGENDE NEMENDE

- dat (voormalige) Verhuurders verhuurt aan
huurt van (voormalige) Verhuurders bij mondelinge huurovereenkomst met ingang van 1 januari
1960 een woonruimte, staande en gelegen aan de Bezuidenhoutseweg 265-A te (2594 AN) 's-
Gravenhage, zijnde een appartement op de begane grond met keuken, douche, toilet, voorzien van
centrale verwarming (waarvan de aanwezige gezamenlijke cv-ketel zich bevindt in de kelder van de
woonruimte aan de Bezuidenhoutseweg 265-B), met een achtertuin, hierna te noemen: het
"**Gehuurde**;
- dat ide met ingang van samenlevingscontract is
aangegaan met Huurder;
- dat de bij brief d.d. 11 november 1989 aan (voormalige) Verhuurders
toestemming heeft gevraagd voor het medehuurderschap met Huurder;

Paraaf huurder

Paraaf verhuurder 1, verhuurder 2 en verhuurder 3

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 Verhuurders aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt met ingang van 1 januari 2015:

- kale huurprijs € 483,28
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege Verhuurders ten behoeve van Huurder te verzorgen leveringen en diensten welke in artikel 6 van deze huurovereenkomst wordt gespecificeerd, ad in totaal € 111,00

Zodat Huurder per maand in totaal heeft te voldoen: € 594,28

Zegge: vijfhonderd vierennegentig 28/100 EURO, welke bedrag middels storting of overschrijving door Huurder dient te worden voldaan op _____ ten name van _____, onder vermelding van naam, woonadres en huurperiode.

4.5 Met ingang van 1 januari 2015 heeft de betaling betrekking op de huurperiode van **01-01-2015** tot en met **31-01-2015** en is huurder over deze periode een bedrag verschuldigd van in totaal **€594,28**.

4.6 Verhuurders hebben geconstateerd dat Huurder bij aanvang van deze huurovereenkomst nimmer een waarborgsom heeft gestort voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze huurovereenkomst voortvloeien. Huurder is niet verplicht alsnog een waarborgsom te storten ten gunste van Verhuurders.

5. Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van Verhuurders wederom **per 1 juli 2015** en vervolgens de daarop volgende jaren 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 een 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: 01 juli 2015** en vervolgens wederom jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de Algemene Bepalingen.

6. Leveringen en diensten

6.1 De door of vanwege Verhuurders voor Huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn met ingang van **1 januari 2015** de volgende:

- levering van gas ten behoeve van de gezamenlijke centrale verwarming in het Gehuurde alsmede in de algemene ruimten;
- levering van water;
- het digitaal registreren van het warmtegebruik per radiator in het Gehuurde alsmede in de algemene ruimten met betrekking tot de gezamenlijke cv-ketel;

6.2 Voor de door of vanwege Verhuurders voor Huurder onder artikel 6.1 gespecificeerde te verzorgen bijkomende leveringen en diensten is Huurder aan Verhuurders het voorschot van in totaal € 111,00 verschuldigd welke bedrag als volgt is opgebouwd:

- voorschot op de vergoeding voor levering van gas t.b.v. de gezamenlijke centrale verwarming in het Gehuurde alsmede in de algemene ruimten: € 100,00
- kosten digitaal registreren van het warmteverbruik per radiator in het Gehuurde alsmede in de algemene ruimten m.b.t. de gezamenlijke cv ketel: € 3,50
- voorschot op de vergoeding voor levering van water: € 7,50

voorschot servicekosten totaal € 111,00

6.3 Verdeelsleutel afrekening servicekosten

De in artikel 2.4 genoemde voorschotten voor de bijkomende leveringen en diensten worden verrekend volgens de navolgende verdeelsleutel:

- De gemaakte kosten m.b.t. het verbruik van gas, elektra en digitale registratie inzake de centrale verwarming in de algemene ruimten en de verlichting in de algemene ruimten worden evenredig verdeeld over de acht (8) appartementen gelegen aan de Bezuidenhoutseweg 265-A, 265-A-I, 265A-II, 265A-III en/of 265-B, 265B-I, 265-BII en 265B-III.
- De kosten voor de gaslevering t.b.v. de gezamenlijke centrale verwarming in het Gehuurde worden afgerekend op basis van de gehuurde vierkante meters. Nadat de meters voor de digitale warmteregistratie zijn geplaatst, zullen de kosten voor de gaslevering t.b.v. de gezamenlijke centrale verwarming in het Gehuurde worden afgerekend op basis van het gemeten verbruik.
- De kosten voor de levering van water wordt afgerekend op basis van het aantal gebruikers per appartement te verrekenen over de 4 appartementen gelegen aan de Bezuidenhoutseweg 265A, 265A-I, 265A-II, 265A-III.
- De kosten voor de digitale warmteregistratie inzake het Gehuurde worden per woning berekend.

6.4 Met ingang van 1 januari 2015 zijn de navolgende door of vanwege Verhuurders voor Huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten vervallen:

- schoonmaakwerkzaamheden van de algemene ruimten

6.5 De kosten van het onderhoud van de centrale verwarming, alsmede de administratie kosten komen met 1 januari 2015 voor rekening van Verhuurders en worden met ingang van 1 januari 2015 niet meer doorbelast aan Huurder.

6.6 Verhuurders hebben over de periode 30-09-2011 tot 4-05-2012, de periode 4-05-2012 tot 4-05-2013, alsmede de periode 4-05-2013 tot 4-05-2014 aan Huurder overzichten verstrekt van de kosten van de bijkomende leveringen en diensten ten behoeve van Huurder, waaruit blijkt dat het tot en met mei 2014 door Huurder te betalen voorschot voor de vergoeding van leveringen en diensten van **EUR 42,54** per maand ontoereikend is geweest en dat Huurder aan Verhuurders alsnog na verrekening over voornoemde periodes de som van in totaal **EUR 2.282,63** aan Verhuurders verschuldigd is;

6.7 Hetgeen Huurder over de **periode 30 september 2011 tot en met december 2013** blijkt het overzicht rekening houdende met de door Huurder voldane voorschotbetalingen, te weinig heeft betaald, zijnde de som van in totaal **EUR 2.028,30**, welke op grond van de Huurovereenkomst en de Algemene Bepalingen aan Verhuurders dient te worden bijbetaald, wordt door Verhuurders geheel onverplicht en zulver uit coulance kwijtgescholden aan Huurder. Aan de kwijtschelding van deze vordering van Verhuurders jegens Huurder van ad in totaal **EUR 2.028,30** kan Huurder geen rechten ontleen en in rechte kan hierop door Huurder geen aanspraak worden gemaakt.

6.8 Huurder erkent het bestaan van de vordering van Verhuurders jegens Huurder bestaande uit hetgeen Huurder over de periode vanaf **1 januari 2014 tot en met december 2014** blijkt het overzicht rekening houdende met de door Huurder voldane voorschotbetalingen te weinig heeft betaald, zijnde de som van in totaal **EUR € 722,16** en voornoemd bedrag dient op eerste verzoek van Verhuurders binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden voldaan aan Verhuurders, zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurders heeft of meent te hebben.

7. Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van Huurder, ook als Verhuurders 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, milieubescherming bijdragen, 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 Verhuurders worden voldaan.

8. Woonplaats

Alle mededelingen van Verhuurders aan Huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract worden gericht aan het adres van het Gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van Huurder. Indien het Gehuurde geen vaste woonplaats meer van Huurder is, verplicht zij zich om Verhuurders 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 haar nieuwe adres aan Verhuurders blijft het adres van het Gehuurde als woonplaats van Huurder aangemerkt.

9. Beheerder

Met ingang van 1 september 2011 is de beheerder: kantoorhoudende
aan de

10. Betalingen

Alle huurbetalingen dienen te geschieden op ten name van
onder vermelding van adres van de gehuurde woonruimte en de
maand waarop de (huur) betalingen betrekking hebben.

11. Bijzondere bepalingen

11.1 Huurder is met ingang van 1 januari 2015 verplicht voor eigen rekening de algemene ruimten schoon te houden, het een ander in overleg en samenspraak met de overige huurders van het pand.

11.2 Huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken voor rekening van de Huurder komen indien deze zich voordoen:

- Schade ten gevolge van bevriezing van leidingen.
- Verstoppingen van riool.
- Grondig schoonmaken van de woning bij vertrek.

11.3 Eventueel andere aanwezige warmte- en of warmwatervoorzieningen, afgezien van de gezamenlijke cv-ketel, behoren niet tot het Gehuurde en dienen jaarlijks door en op rekening van Huurder te worden onderhouden. Ook reparatie en vervanging van deze apparaten worden in opdracht van en voor rekening van Huurder uitgevoerd.

11.4 Huurder is verplicht, om voor eigen rekening, gedurende de duur van de huurovereenkomst een leveringsovereenkomst af te sluiten met een NUTS-leverancier voor de volgende zaken:

- voor de levering van gas voor alle overige warmte- en warmwatervoorzieningen in het Gehuurde, met uitzondering van de gaslevering voor de gezamenlijke cv-ketel.
- voor de levering van elektriciteit in het gehuurde.

11.5 Huurder verplicht zich om gedurende de duur van de huurovereenkomst een glas/ inboedel en AVP verzekering af te sluiten.

11.6 Huurder is ermee bekend dat op grond van de Opiumwet het telen van hennep en/of het exploiteren van een hennepkwekerij strafbaar is. Het is Huurder uitdrukkelijk verboden om in het Gehuurde en in bij het Gehuurde behorende onroerende aanhorigheden hennep en/of aanverwante plantjes/producten te telen/kweken en/of om hennepkwekerijen te (doen of laten) exploiteren en/of om hennep of aanverwante producten op te slaan, in welke omvang of mate dan ook. Huurder erkent en aanvaardt dit verbod en de volgende punten, indien de bovengenoemde situatie zich voordoet:

- Huurder is verplicht om het Gehuurde met al de zijnen en het zijne en al diegene die zijnentwege van het Gehuurde gebruik maken op eerste verzoek van Verhuurders te ontruimen en het Gehuurde in overeengekomen, lege en bezemschone staat aan Verhuurders op te leveren;
- Verhuurders zijn bevoegd om direct, zonder ingebrekestelling, in rechte ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen;
- Huurder is aansprakelijk voor alle schade die Verhuurders daardoor lijden;
- Huurder vrijwaart Verhuurders voor vorderingen en/of aanspraken van derden, ontstaan als gevolg van overtreding van voormeld bedoeld verbod.

11.7 Huisdieren zijn zonder schriftelijk toestemming van Verhuurders niet toegestaan en dienen bij constateren van wanprestatie binnen 24 uur te worden verwijderd.

11.8 Huurder stemt er hierbij mee in dat dat, indien na verloop van een termijn van 3 maanden, waarin Huurder geen huurpenningen heeft voldaan, Verhuurder zonder tussenkomst van de rechter het bezit mag nemen van het Gehuurde.

12. Schriftelijke wijzigingen

Een wijziging in deze huurovereenkomst dan wel een wijziging in een van de bijlagen is slechts van kracht, wanneer de wijziging op schrift is gesteld en rechtsgeldig door of namens Verhuurders en Huurder is ondertekend.

13. (on)verbindendheid

De ongeldigheid van enige bepaling uit deze huurovereenkomst met de daar behorende bijlage laat de verbindendheid van de overige bepalingen onverlet. In een dergelijk geval zullen Partijen in overleg treden om de betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die verbindend is en waarbij zo min mogelijk zal worden afgeweken van de betreffende onverbindend geachte bepaling.

14. gehele overeenkomst

Deze huurovereenkomst bevat de gehele overeenkomst en alle tussen Partijen gemaakte afspraken ter zake van de huur en verhuur met betrekking tot het Gehuurde.

15. forum- en rechtskeuze

15.1 Alle geschillen welke naar aanleiding van deze huurovereenkomst met de daarvan deel uitmakende Bijlagen en de eventuele aanvullende en of nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zullen zijn, zijn of zullen ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

15.2 Op deze huurovereenkomst en de uitvoering daarvan is Nederlands recht van toepassing.

16. Woningverbetering

heeft de volgende werkzaamheden aan de woning uitgevoerd:

WC - ruimte betegeld, WC pot vervangen en wastafel met kraan geplaatst.

Douche - ruimte betegeld, douchekraan vervangen en wastafel met kraan geplaatst.

heeft de volgende werkzaamheden aan de woning uitgevoerd:

In de kelder is een Simerpomp geplaatst met niveau schakelaar.
De keuken is in 2012 vernieuwd. Nieuw betegeld, kasten en inbouwkoelkast en wasmachine geplaatst.

**Alle renovatiewerkzaamheden kunnen niet geverifieerd worden door eigenaar.
Renovatiewerkzaamheden zijn geheel op initiatief van huurder. Er kan door huurder geen aanspraak gemaakt worden op vergoeding bij opzeggen huurovereenkomst.
Facturen van de werkzaamheden (na 2008) zijn in bezit van**

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud.

Plaats:

Datum:

Den Haag

07-11-2016

Plaats:

Den Haag

Datum:

7.11.2016

Huurder:

Verhuurders:

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

Voor akkoord:

BIJLAGE: overzicht servicekostenafrekening september 2011 t/m december 2014 en nieuwe huurprijs