

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE ONBEPAALE TIJD

Partijen:

hierna te
noemen: 'verhuurder',
en
wonende aan de Flakkeesestraat 17b, 3083CA, Rotterdam, hierna te
noemen 'huurder'.

Overwegen het volgende:

- partijen wensen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan.
- partijen leggen de tussen hen gemaakte schriftelijke afspraken vast in deze overeenkomst.

Zijn overeengekomen:

Artikel 1 - omschrijving woonruimte

Verhuurder verhuurt aan huurder de woonruimte aan de Flakkeesestraat 17b, 3083CA, Rotterdam, hierna te noemen: 'het gehuurde'

Artikel 2 - bestemming gehuurde

1. Huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken als woonruimte. Zonder voorafgaande toestemming van verhuurder mag huurder het gehuurde niet voor een andere bestemming gebruiken.
2. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Duur overeenkomst

1. De huurovereenkomst gaat in op 1 mei 2018 en is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Paraaf huurder:



paraaf verhuurder:



Artikel 4 - staat van onderhoud

1. Verhuurder levert het gehuurde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst aan huurder op in de staat waarin het zich bevindt.
2. Voor of uiterlijk bij oplevering aan huurder maken partijen een opnamestaat van levering, waarin zij de staat van het gehuurde beschrijven. Verhuurder zal eventuele gebreken in de opnamestaat binnen een redelijke termijn verhelpen.

Artikel 5 - huurprijs

1. De totale huurprijs wordt door verhuurder maandelijks bij huurder in rekening gebracht en is bij aanvang 500 euro, zegge vijfhonderd euro.
2. Huurder zal de totale huurprijs maandelijks voor de 8e van de periode waarop de betaling betrekking heeft, overmaken op de bankrekening van de verhuurder met rekeningnummer _____ ten name van _____, zonder toepassing van enige (aanspraak op) korting, verrekening of opschorting.
3. Als huurder een achterstand laat ontstaan is hij twee weken na het verstrijken van de datum waarop de huurprijs betaald had moeten worden automatisch in gebreke, zonder dat daarvoor ingebrekestelling is vereist.

Artikel 6 - huurprijsverhoging

1. De huurprijs voor het gehuurde wordt door verhuurder voor het eerst per 1 mei 2019 gewijzigd c.q aangepast en vervolgens jaarlijks per 1 mei volgens de daarvoor geldende wettelijke bepalingen met betrekking tot huurverhoging.

Artikel 7 - Waarborgsom

1. Huurder zal voor of uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst van verhuurder een waarborgsom betalen van 0,00 wat wil zeggen niet van toepassing.

Artikel 8 - belastingen en andere heffingen

1. Tenzij wet- en regelgeving dit niet toestaat, zijn de volgende belastingen en ontheffingen voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
 - Onroerende zaakbelasting
 - Waterschap of polderlasten
 - Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater

Paraaf huurder:



paraaf verhuurder:



- Baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien er voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
 - Overige bestaande of toekomstige belastingen zoals milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retrebuties die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.
2. Huurder voldoet genoemde lasten die bij verhuurder in rekening worden gebracht en voor zijn rekening komen, op eerste verzoek van verhuurder.
 3. Indien genoemde lasten niet binnen 7 dagen na het eerste verzoek van verhuurder daartoe, is hij van rechtswege in gebreke.

Artikel 9 - behoorlijk gebruik van de woning

1. Huurder is verplicht zelf als hoofdverblijf te bewonen en gebruiken. Overbewoning van het gehuurde of enig deel daarvan is niet toegestaan.
2. Gebruik van het gehuurde of enig deel daarvan als hennepkwekerij, ongeacht of dit geschiedt uit winstoogmerk of eigen gebruik of voor de fabricage en/of handel in (andere) verdovende middelen is evenmin toegestaan.
3. Het is eveneens verboden om enige nering, handel of huisindustrie uit te (laten) oefenen in het gehuurde.
4. Huurder dient het gehuurde zodanig te gebruiken dat hij niet in strijd handelt met enig wet of A.P.V. of ander overheidsvoorschrift. Huurder dient zich tevens te houden aan de eisen en voorschriften gesteld door de nutsbedrijven die gas, water, elektriciteit en internet leveren.
5. Huurder mag geen hinder of overlast veroorzaken aan omwonenden of de omgeving.
6. Huurder dient passende voorzorgsmaatregelen te treffen om te voorkomen dat er schade aan het milieu in welke vorm dan ook ontstaat.
7. Huurder dient passende voorzorgsmaatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde dan wel veroorzaakt door het verhuurde.
8. Huurder dient schade die is ontstaan of die dreigt te ontstaan aan het gehuurde onmiddellijk schriftelijk aan verhuurder te melden.
9. Indien huurder in strijd handelt met de leden 1,2 of 3 van dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Artikel 10 - verplichtingen van huurder met betrekking tot onderhoud en herstel

1. Herstel van schade als gevolg van het niet behoorlijk gebruik van de woning komt voor rekening van de huurder.
2. Kleine herstellingen aan het gehuurde zijn voor rekening van huurder. Hieronder vallen in ieder geval de herstellingen die zijn genoemd in het Besluit kleine herstellingen de veranderingen die door de huurder zelf zijn aangebracht.
3. Als huurder het ondanks daartoe schriftelijk in gebreke te zijn gesteld nalaat om binnen de in de ingebrekestelling gestelde redelijke termijn de tot zijn verantwoordelijkheid behorende herstellingen te laten uitvoeren, dan mag verhuurder

Paraaf huurder



paraaf verhuurder



de werkzaamheden voor rekening en risico van huurder laten verrichten.

Artikel 11 - verplichtingen van verhuurder met betrekking tot onderhoud en herstel

1. Herstellingen die op grond van de wet en deze overeenkomst niet voor rekening van huurder, zijn voor rekening van verhuurder.
2. Huurder dient verhuurder ten alle tijde in de gelegenheid te stellen om het in sub 1 genoemde onderhoud en herstel uit te voeren.

Artikel 12 - veranderingen van het gehuurde

1. Huurder mag zonder schriftelijke toestemming van verhuurder geen veranderingen aanbrengen in het verhuurde, tenzij de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst eenvoudig en zonder hoge kosten ongedaan gemaakt kunnen worden.
2. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Artikel 13 - onderhuur

1. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden.
2. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Artikel 14 - huisdieren

1. Het is huurder alleen toegestaan huisdieren te houden indien hij vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder heeft gekregen.
2. Indien verhuurder schriftelijke toestemming heeft gegeven voor het houden van huisdieren, mogen deze geen hinder of overlast veroorzaken.
3. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20, onverminderd de verplichting om alle aanwezige huisdieren terstond te verwijderen uit het verhuurde.

Paraaf huurder



paraaf verhuurder



Artikel 15 - aansprakelijkheid

1. Huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij hij bewijst dat hij en de personen voor wie hij ten opzichte van de verhuurder verantwoordelijk en/of aansprakelijk is, geen schuld treffen ten aanzien van het ontstaan van de schade.
2. Het in eerste lid bepaalde laat onverlet dat huurder gehouden is krachtens de wet en deze overeenkomst om bepaalde zaken aan het gehuurde te onderhouden, herstellen of te vervangen.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder geleden schade als gevolg van gebreken aan het gehuurde tenzij:
 - deze gebreken bekend waren bij de verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst.
 - de gebreken op grond van een wettelijke verplichting zijn toe te rekenen aan verhuurder.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de door huurder geleden schade veroorzaakt door oorzaken waarop de verhuurder geen invloed heeft zoals, doch niet uitsluitend vorst, storm, blikseminslag, relletjes, gewapende conflicten, natuurrampen en overige calamiteiten.

Artikel 16 - toegang tot het gehuurde

1. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder te betreden op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur voor het verrichten van (herstel)werkzaamheden aan het gehuurde, inspectie van de staat van het gehuurde en voor taxaties.
2. In noodgevallen is verhuurder ook gerechtigd het gehuurde te betreden zonder overleg en buiten de in lid 1 genoemde dagen en tijdstippen.
3. Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door verhuurder, het gehuurde te laten bezichtigen op werkdagen tussen 09.00 en 17.00 uur en te dulden dat er op of bij het gehuurde borden met 'te koop' of 'te huur' worden aangebracht.
4. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel, is hij een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 20.

Artikel 17 - energieprestaties van het gehuurde

Verhuurder heeft bij het aangaan van deze overeenkomst een afschrift van het energielabel dan wel de energie-index, ten aanzien van het gehuurde ontvangen of zal deze later aan huurder doen toekomen.

Paraaf huurder



paraaf verhuurder



Artikel 18 - opzegging van huurovereenkomst

1. Partijen kunnen de overeenkomst opzeggen met inachtneming van de wettelijke opzegtermijnen. Bij het aangaan van deze overeenkomst bedraagt de wettelijke opzegtermijn voor de huurder 1 maand en voor de verhuurder 3 maanden, met verlenging van een maand van ieder jaar dat huurder het gehuurde onderbroken in gebruik heeft gehad, en mede de huur te hebben betaald, tot een maximum van 6 maanden.
2. Opzegging vindt plaats op tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag.
3. Opzegging dient schriftelijk gedaan te worden.

Artikel 19 - einde huurovereenkomst en oplevering

1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder opleveren zoals beschreven in het proces-verbaal van oplevering, waarbij rekening wordt gehouden met normale slijtage en veroudering.
2. Partijen zullen tijdig voor het einde van de huurovereenkomst een gezamenlijke inspectie uitvoeren. Naar aanleiding hiervan stelt de verhuurder de huurder in staat om binnen 2 weken de gebreken die voor rekening van huurder komen, te herstellen.
3. Na afloop van de periode van 2 weken vindt een gezamenlijke eindinspectie plaats. Deze vindt in ieder geval plaats op de laatste werkdag van de duur van de huurovereenkomst c.q. de ontruiming van het gehuurde.
4. Bij het einde van de huurovereenkomst zal de huurder het gehuurde leeg en ontruimd, schoongemaakt en onder afgifte van sleutels opleveren.
5. Indien huurder niet meewerkt aan de voor- of eindinspectie, kan de verhuurder eenzijdige inspectie verrichten die bindend is voor de huurder.
6. Indien huurder de geconstateerde gebreken niet tijdig en volledig heeft hersteld of het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet conform de bepaling in lid 4 heeft opgeleverd, is verhuurder gerechtigd deze op kosten van huurder te laten verrichten.

Artikel 20 - boetebepaling

1. Indien huurder de bepalingen genoemd in artikelen 2, 9 lid 1 t/m 3, 12, 13, 14 en 16 overtreedt verbeurt hij aan verhuurder een direct opeisbare boete van 1000 euro alsook een bedrag van 25 euro per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt met een maximum van 5000 euro.
2. Deze boete laat onverlet het recht van verhuurder om volledige schadevergoeding te vorderen.

Paraaf huurder



paraaf verhuurder



Artikel 21 - gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

Indien een deel van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan tast dat de overige bepalingen in de overeenkomst niet aan. een bepaling die nietig of vernietigbaar is wordt in dat geval vervangen door een bepaling die het dichtst in de buurt komt van wat partijen bij het sluiten van de overeenkomst op dat punt voor ogen hadden.

Artikel 22 - toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Op deze overeenkomst is nederlands recht van toepassing.
2. Bij eventuele verschillen is de rechtbank bevoegd in het arrondissement waar het gehuurde is gelegen (gemeente Rotterdam).

Opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Namens verhuurder: J. Daniels

Datum: _____ Plaats: _____ Handtekening: _____

Namens huurder: N. Pawlowski

Datum: _____ Plaats: _____ Handtekening: _____