
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:

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

▪

hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Onbepaalde tijd

- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie;
- 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;
- 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 **Molenstraat 5, 6041 KE te Roermond**.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening*.

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

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 gedeponereerd 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

Onbepaalde tijd

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op 1 maart 2020.

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.

3.3 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen, dwz minimaal 6 weken voor de vertrekkdatum.

Betalingsverplichting, betaalperiode

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

4.4 de huurprijs is bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen op de 25e dag van de maand voor de periode waarop de betaling betrekking heeft door middel van overschrijving op rekeningnummer NL37 ABNA 0869 8821 20

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs: € 700,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

Zegge zevenhonderd euro.

Dit bedrag is als volgt opgebouwd: huur appartement € 620,00 plus servicekosten € 80,00

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 maart tot en met 31 maart 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 700,00. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 maart 2020.

Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 01-07-2020 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 opragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

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 01-07-2020 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 %.

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:

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 dienruimten, 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 meedeelt, treedt als beheerder op: **dhr. F. Gersen**

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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Waarborgsom

10.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 700,00 (zegge: zevenhonderd) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze. Van dit bedrag is € ontvangen per bank op 19-02-2020.

10.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Ontvangen Contant

Boetebepaling

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

- a. een boete van € 10,00 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 € 10.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b. een boete van € 10,00 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 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) 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;
- c. een boete van € 10,00 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 € 20,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 5.000,00 voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 20.000,00 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 € 100.000,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 1.000,00 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 € 2.000.000,00, 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 € 100,00 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 1.000.000,00, 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud
plaats Roermond datum februari 2020

h

Bijlagen: *)

1 x proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
1 x algemene bepalingen

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

handtekening huurder:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld en op 12 april 2017 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, voortdurend, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming, hetgeen onder andere betekent dat huurder het gehuurde niet mag gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (waaronder ook begrepen activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 14.3 lid c). Huurder is gehouden tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod, onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

1.2 Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege, brandweer en nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.3 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

1.5 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopen te houden of te doen houden.

Onderhuur

2.1 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers, het verlenen van pension, het (tijdelijk) in gebruik geven (zoals via AirBnB of een daarmee vergelijkbare organisatie) of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

2.2 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan als bedoeld in artikel 2.1, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

3.3 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het proces-verbaal van oplevering vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

Veranderingen en toevoegingen door huurder

4.1 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of toevoegingen in, aan of op het gehuurde, de inrichting of de gedaante daarvan aan te (laten) brengen of te hebben. Het voorgaande geldt niet ten aanzien van veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

4.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen of

