

Concept huurovereenkomst

Ondergetekenden:

..... 'verhuurder'
.....

mobiel:

en

....., huidig woonadres, paspoortnummer
....., hierna te noemen 'huurder'

Mobiel:

komen het volgende overeen:

Object, bestemming

1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op het object, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

.....

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

Voorwaarden

2.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

2.2 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurders hebben 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.

Duur van de overeenkomst

3.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op

.....

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit

- de huurprijs
- vergoeding voor gebruik van meubels, stoffering en apparaten (gebruikersvergoeding)
- de vergoeding voor de onder 8.1 genoemde bijkomende leveringen en diensten.

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 Verrekening van de voorschotbedragen zoals genoemd in 4.2 zal plaatsvinden uiterlijk per eind april van elk jaar, voor het eerst in

4.4 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij **vooruitbetaling** verschuldigd. Huurder verplicht zich er voor zorg te dragen dat de huur **uiterlijk op de laatste dag van de maand voor de maand waarop de huur betrekking heeft** is ontvangen door verhuurder.

De huur dient **per (automatische) overboeking** te worden voldaan op bankrekeningnummer ten name van

4.5 Per betaalperiode van 1 maand bedraagt:

- | | |
|--|----------|
| - de huurprijs | € 700,00 |
| - de gebruikersvergoeding (zie inventarislijst) | € 70,00 |
| - het voorschot op de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten | € 30,00 |

zodat huurder in totaal heeft te voldoen **€ 800,00**
zegge achthonderd euro

4.6 Met huurder is overeengekomen dat de huur voor de periode tot en met vooruit zal worden voldaan. Het over deze periode verschuldigde bedrag bedraagt € Huurder zal er voor zorgen dat dit bedrag **uiterlijk op de dag van de sleuteloverdracht is voldaan**.

4.7 Huurder zal de uit hoofde van deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigde betalingen voldoen in Euro's en niet eerder of later dan op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder blijvend in Euro's verrichten.

Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage zoals dat jaarlijks door de minister van VROM wordt vastgesteld voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

5.2 Het gehuurde valt onder huurprijsliberalisatie. Beide partijen komen echter overeen dat voor huurprijswijzigingen het niet-geliberaliseerde huurprijsstelsel gehanteerd wordt.

5.3 Er is sprake van een geliberaliseerde huurprijs wanneer het woningwaarderingstelsel en de jaarlijks van overheidswege vastgestelde huurprijswijziging volgens de Huurprijzenwet woonruimte niet op de huurprijs van het gehuurde van toepassing is op grond van het in die wet of enig andere wet bepaalde.

Onderhoudsverplichtingen

6.1 Verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen. Verhuurder zal gedurende de huurtijd al het noodzakelijke onderhoud plegen, tenzij dit onderhoud volgens deze overeenkomst ten laste van huurder komt. Verhuurder is aansprakelijk voor schade die deze gebreken veroorzaken. Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij aanvang van de huurovereenkomst een inspectierapport op waarin de staat van onderhoud van het gehuurde is aangegeven.

6.2 De volgende onderhoudsverplichtingen komen ten laste van huurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van handelen of nalaten van verhuurder:

- het witten, sauzen en schilderen van de binnenmuren van het gehuurde, voor de duur van de huurovereenkomst
- het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan of ten gevolge van bevroren waterleidingen
- het vervangen van gebroken ruiten (in overleg met verhuurders)
- alle overige herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, verwaarlozing of ruwe bewoning van huurder
- huurder is verplicht de schade te vergoeden of te herstellen die of iemand waar hij verantwoordelijk voor is, heeft veroorzaakt
- verder wordt verwezen naar de volgende bijlagen:
 - o **Onderhoudsverplichtingen**
 - o **Overige aandachtspunten.**

6.3 De onderhoudsverplichtingen die ten laste komen van verhuurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van handelen of nalaten van verhuurder, worden omschreven in de bijlage **Onderhoudsverplichtingen**.

6.4 Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder zijn beschreven in de bijlage **Onderhoudsverplichtingen**. Door ondertekening van deze huurovereenkomst gaan huurder en verhuurder hiermee akkoord. Bij twijfel zal een en ander in goed onderling overleg worden afgehandeld.

6.5 Huurder verklaart met ondertekening van deze huurovereenkomst het gehuurde goed schoon te houden en de aandachtspunten zoals vermeld in de bijlage hierbij in acht te nemen.

Overige rechten en verplichtingen

7.1 Verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum schoon aan huurder ter beschikking te stellen en aan huurder de sleutels te overhandigen, na ontvangst van de borg en huur voor de eerste huurperiode.

7.2 Huurder verplicht zich verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen.

7.3. Verhuurder verplicht zich huurder geen hinder of last te bezorgen. Verhuurder zal de privacy van huurder respecteren en de woning slechts betreden na afspraak met huurder.

7.4 Huurder mag zonder toestemming van verhuurders geen verandering in het gehuurde aanbrengen.

7.5 Huurder heeft het recht bezoek in het gehuurde te ontvangen en te laten overnachten. Dit mag echter niet het karakter van permanente medebewoning krijgen.

Levering en diensten

8.1 Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, zijnde servicekosten, komen partijen overeen:

- Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten;
- Zemen van ramen van gemeenschappelijke ruimten;
- Stroomlevering voor en dagelijks onderhoud van: verlichting in gemeenschappelijke ruimten, deuropener en deur telefooninstallatie.
- Servicecontract jaarlijks onderhoud van boiler en C.V.- installatie
- Glasverzekering met betrekking tot het gevelglas van het gehuurde en het glas in algemene ruimten.
- Administratiekosten (5% vd totale servicekosten)

Belastingen en andere heffingen

9.1 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 eenl. 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, milieubeschermingbijdragen, 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.

Woonplaats

10.1 Vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van de huurder.

10.2 Huurder verplicht zich in geval hij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.

10.3 Voor het geval huurder het gehuurde metterwoon verlaat zonder opgave van hun nieuwe adres aan verhuurder, blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Gebruik van het gehuurde

11.1 Kosten van verbruik (gas, water en electriciteit) zijn voor rekening van huurder (zie artikel 15 algemene bepalingen). Huurder dient hiervoor zelf een contract met een leverancier af te sluiten.

11.2 Huurder is verplicht de aanwezigheid op te geven van andere bewoners die met huurder een gemeenschappelijke huishouding voeren, onder vermelding van hun personalia.

11.3 Huurder mag het gehuurde NIET zonder toestemming van verhuurder onderverhuren.

11.4 Huurder stemt in met de huisregels die mondeling en onderling met alle eigenaren/bewoners zijn afgesproken en vastgelegd in de bijlage **Huisregels** en zal deze naleven.

11.5 Huurder en verhuurder komen overeen dat het houden van huisdieren in het gehuurde **NIET** is toegestaan.

11.6 Het gehuurde is gemeubileerd en gestoffeerd. In de inventarislijst is aangegeven welke zaken eigendom van verhuurder zijn. Deze zaken worden door verhuurder aan huurder in bruikleen gegeven. Hiervoor is door huurder een gebruikersvergoeding verschuldigd aan verhuurders.

11.7 Verhuurder heeft de zaken die aan huurder in bruikleen worden gegeven verzekerd. Overige door huurder zelf meegenomen zaken dienen desgewenst door huurder zelf verzekerd te worden.

11.8 Indien zaken die in bruikleen zijn gegeven, zonder schuld van huurder kapot gaan, zijn kosten voor reparatie of vervanging van deze zaken voor rekening van verhuurder. Indien genoemde zaken echter door onjuist gebruik van huurder kapot gaan, zijn de kosten voor reparatie of vervanging voor rekening van huurder. Genoemde zaken zijn opgenomen in de inventarislijst.

Borg

12.1 Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van € 1.000,- verschuldigd aan verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voor huurders voortvloeien. Verhuurder is over de door huurder gestorte waarborgsom een rente verschuldigd die gelijk is aan de marktrente. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder te vorderen heeft, worden terugbetaald, uiterlijk een maand na oplevering van het gehuurde.

Aanvang van de huurovereenkomst

13.1 De huurovereenkomst vangt aan op moment van ondertekening van de overeenkomst door zowel huurder als verhuurder.

13.2 De sleutels worden door verhuurder aan huurder overhandigd, nadat de eerste huurtermijn, zoals vermeld in 4.4 en de borg door verhuurder zijn ontvangen. Derhalve is uiterlijk op de datum van de sleuteloverdracht door huurder een totaalbedrag verschuldigd aan verhuurder van €(zeggeeuro).

13.3 Verhuurder en huurder leggen bij aanvang van de huurovereenkomst de status van het gehuurde vast in een inspectie rapport en tekenen deze beiden voor akkoord.

13.4 Huurder stemt in met de bepalingen uit het “Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten” en “Splitsing Korte Vest 3 tot en met 17 te Gouda van VVE Korte Vest”. Instemming vindt plaats door ondertekening van een verklaring dat deze documenten gelezen zijn en de regels aanvaard worden.

13.5 Huurder verklaart met ondertekening van dit contract notitie te hebben genomen van genoemde bijlagen.

Einde van de huurovereenkomst

13.1 Beëindiging van de overeenkomst door opzegging door huurder dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen, met inachtneming van een overeengekomen opzegtermijn van **2 maanden**.

13.2 De huurovereenkomst kan door huurder alleen per de 1^e van de maand opgezegd worden. Huurder dient dit schriftelijk te bevestigen aan verhuurders uiterlijk op de laatste dag van de maand voor de maand waarin de huurovereenkomst beëindigd wordt. Indien huurder eerder dan de laatste dag van de maand wil vertrekken, is dit mogelijk. Er dient dan echter nog wel een volle maand huur betaald te worden. Er zal geen restitutie van de huur plaatsvinden over de betreffende maand bij vertrek voor de laatste dag van de maand.

13.3 Het gehuurde dient door huurder weer precies zo te worden opgeleverd als bij aanvang van de huurovereenkomst. Indien het gehuurde niet in dezelfde staat wordt opgeleverd (niet schoongemaakt, spullen kapot) zijn de kosten die door verhuurder gemaakt moeten worden om genoemde staat te herstellen, voor rekening van huurder. Deze kosten zullen worden verrekend met de borg.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Gouda d.d.

(Handtekeningen verhuurder)

(Handtekening huurder)

Afzonderlijke handtekeningen van huurders voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte mei 1998.

(Handtekening huurder)

Bijlagen:

- Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte
- Inventarislijst
- Inspectierapport
- Huisregels
- Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder
- Overzicht aandachtspunten onderhoud door huurder
- Overzicht overige aandachtspunten en mededelingen t.b.v. huurders