

Tijdelijke Huurovereenkomst woonruimte op basis van de leegstandwet

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:

- **[Redacted]**
- gevestigd/wonende te Landgraaf

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- **[Redacted]**
- geboren: **[Redacted]**
- beroep: **[Redacted]**
- gevestigd/wonende te **[Redacted]**

Samen met

- **[Redacted]**
- **[Redacted]**
- **[Redacted]**
- gevestigd/wonende **[Redacted]**

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGESKOMEN

Het gehuurde, bestemming

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

- Mgr. Lemmensstraat 20, te Landgraaf

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 op 30 juli 2003 en gedeponneerd 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. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

JK L.S. *[Signature]*

Mijnstreek Makelaardij

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, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar

- ingaande op 16 mei 2011 en lopende tot en met 1 juni 2012

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 voor onbepaalde tijd 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 | € 795,- |
| • - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten | € 56,- |
| • | |
| • | |
| • Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen | € 851,- |
- Zegge: achthonderdeenenvijftig euro.

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode

- betrekking op de periode van 16 mei 2011 tot en met 31 mei 2011 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 2.491,50 (dit is incl. eenmalig € 1.590,- borg, eenmalige makelaarskosten en btw en de verrekening van de gemeentelijke belastingen en waterschapslasten)

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 16 mei 2011

Huurprijswijziging

- 5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2012 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.

JR LS. 

Mijnstreek Makelaardij

- 5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft¹, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst
- per 1 juli 2012 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
- - Rioolrechten/afvalstoffenheffing en waterschapslasten ook genoemd onder 7.1
 -
 -
 -

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 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 dienst ruimten, 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, 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.

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:
- Verhuurder zelf.

1

Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

JR L.S. 

Mijnstreek Makelaardij

Bijzondere bepalingen 10.

- Huurder is op de hoogte van door en optrekkend vocht in de kelderruimten en ziet dit niet als een belemmering.
- Alle kosten die voor verhuurder voortvloeien uit het overtreden of niet nakomen door huurder van de bepalingen van deze overeenkomst zijn voor rekening van huurder. Onder deze kosten zijn te begrijpen de kosten van sommatie, huuropzegging, incasso, de deurwaarder en de rechtskundige raadsman van de verhuurder. Indien en voor zover het tekortschieten van huurder betrekking heeft op de betaling van de huurpenningen of op enige andere uit hoofde van deze overeenkomst verschuldigde vergoeding, worden deze kosten op voorhand vastgesteld op 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 1.590,-
- Overeenkomstig de huurvoorwaarden dient als zekerheid te worden gesteld een waarborgsom ten bedrage van € 1.590,- zegge; éénduizendvijfhonderdennegentig euro.
- "huurder" heeft gekozen voor een waarborgsom in kontanten, waarover door de verhuurder, een rente wordt vergoed gelijk aan het rentepercentage van direct opvraagbare tegoeden bij bankinstellingen.
- Door "huurder" zal aan verhuurder worden vergoed de kosten van administratie en renteberekeningen, welke kosten door "huurder" en verhuurder worden gefixeerd op een gelijk bedrag als het rentebedrag.
- Per saldo zal terzake rente en administratiekosten door "huurder" niets verschuldigd zijn aan verhuurder of te vorderen hebben van verhuurder.
- Deze huurovereenkomst gaat pas in op het moment dat deze door beide partijen ondertekend is en de "huurder" zich heeft ingeschreven op het te huren woonadres en zowel de borg alsmede de verschuldigde vergoeding volgens punt 4.4 en makelaarskosten volgens bijgevoegde opgave voldaan zijn door de "huurder" Tevens heeft de "verhuurder" een kopie van een legitimatiebewijs van de "huurder" in ontvangst mogen nemen welke tevens als bijlage aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd.
- In de bijlage bij deze akte zijn foto's opgenomen van het gehuurde, huurder wordt geacht de woning incl. parketvloeren, keuken met bijhorende apparatuur, elektrische rolluiken en alle overige zaken behorend tot de woning na opzegging van de huur in goede en werkende staat op te leveren.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in 3- voud

.. plaats datum
Landgraaf 16.05.2011

plaats datum
Landgraaf 16.05.2011

.. (huurder(s))

(verhuurder)

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):



JB