
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:

Dhr _____

Adres _____ A _____

Pc / Plaats _____

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Adres R _____

pc/plaats _____

tel/gsm _____

.....
dienstverlener

hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: het woonhuis met garage en berging gelegen aan de **Anjelierstraat 50a, 6414 EW Heerlen**

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.

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.

Betreft: huurovereenkomst.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder





Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd. 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.

Betalingsverplichting, betaalperiode

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

- de huurprijs

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

€ 740,00

- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten

€ 0,00

1 Malig borg € 740

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ 740,00

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 15-11-2021 tot en met 14-12-2021 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 740,00 zijnde huur maand jaar.

A.

Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per *niet van toepassing* 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.

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 juli 2021 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:

- de kosten van levering van gas, elektra, water en kabel zijn voor rekening van huurder. Huurder meldt zich op de dag van sleuteloverdracht aan bij de desbetreffende leveranciers en geeft de meterstanden door.

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.

Betreft: huurovereenkomst.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder



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 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, 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..

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: de eigenaar van het gehuurde oftewel de naam **verhuurder/beheerder**.

Bijzondere bepalingen

10.1 Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de uitdrukkelijk met elkaar afgesproken onderstaande bepalingen.

10.2 Bij het ingaan van deze overeenkomst is huurder een bedrag van € 0,00 verschuldigd aan verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voor de huurder voortvloeien. Na beëindiging van de huurovereenkomst en indien het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door de verhuurder het bedrag van de waarborgsom worden terugbetaald uiterlijk één maand na oplevering van het gehuurde. Bovengenoemde waarborgsom zal verminderd worden met hetgeen de verhuurder nog eventueel van de huurder heeft te vorderen. Indien de waarborgsom niet toereikend is om daarop vordering(en) op de eerste daartoe strekkende eenvoudige schriftelijke aanschrijving aan verhuurder te verhalen, is huurder verplicht het restant van de vordering(en) op de eerste daartoe strekkende eenvoudige schriftelijke aanschrijving aan verhuurder te betalen. De waarborgsom zal nimmer door de huurder voor huurbetaling mogen worden aangewend. Tijdens de duur van de huurovereenkomst zal huurder niet kunnen verlangen, dat verhuurder enig hem toekomend bedrag met de gestorte waarborgsom verrekent; verhuurder zal derhalve steeds het recht hebben om rechtstreeks en onmiddellijk van zodanig bedrag betaling van huurder te verlangen.

10.4 De betaling van de huurpenningen dient te geschieden door automatische betaling voor de eerste van de maand op bankrekeningnummer van de verhuurder. Bij niet tijdige betaling van de maandelijkse verschuldigde huursom en de bijkomende lasten is huurder ten gunste van verhuurder

Betreft: huurovereenkomst.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder



een rente verschuldigd van 4% (zegge 4 procent) per maand (met een minimum bedrag van € 75,- per maand) vanaf de vervaldag tot aan die der algehele voldoening, waarbij elke ingegane maand voor een volle maand wordt toegerekend.

10.5 Verhuurder behoudt zich te allen tijde het recht voor om de huurovereenkomst per direct te ontbinden in de navolgende gevallen/situaties:

- indien het gehuurde niet als woonhuis wordt gebruikt.
- indien de huurder of iemand anders het gehuurde zodanig gebruikt dat dit strijdig is met de wet;
- het is huurder bekend dat connect het pand huurt voor cliënten.
- indien het gebruik van het gehuurde anders is dan men naar normale verkeersopvattingen mag verwachten;
- indien de huurder een betalingsachterstand heeft opgebouwd van 2 volledige maandtermijn.
- Indien de huurder, na 2 keer gesommeerd te zijn door verhuurder, de regels van het huishoudelijk reglement niet naleeft of weigert na te leven;
- indien de huurder geluidsoverlast veroorzaakt.

10.6 Indien er schade kan ontstaan/ontstaat/is ontstaan in of aan het gehuurde of de inrichting dan zal de verhuurder hiervan binnen 24 uur in kennis stellen.

10.7 Huurder verklaart het gehuurde te kennen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

10.8 Huurder zal het gehuurde uitsluitend bestemmen om te gebruiken als woning, terwijl het huurder niet vrij zal staan er zonder uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder een andere bestemming aan te geven.

10.9 Door het verstrekken van het gehuurde of door het nalaten bezwaren in te brengen binnen zeven dagen na datum van het beschikbaarstelling van het gehuurde, verklaart huurder het gehuurde in goede staat te hebben aanvaard, mede wat betreft de stoffering, de inrichting, het sanitair en de centraleverwarmingsinstallatie, of genoeg te nemen met de staat, waarbij het gehuurde zich bevindt, als te zijn zonder gebreken die het huisgenot belemmeren.

10.10 Huurder is verplicht het gehuurde bij voortdurend in goede staat van onderhoud te houden en zorg te dragen voor het uitvoeren van alle onderhoud en herstellingen, welke volgens de wet of het plaatselijk gebruik voor rekening zijn van huurder, waaronder geacht wordt te zijn begrepen het onderhoud van vloeren, het schoonhouden en ontstoppen van putten, closets, gootstenen en wastafels, goten en andere afvoeren en afwateringen, de reparaties aan de binnen- aan- en afvoerleidingen van water, het onderhoud van en de reparatie aan gas- en elektrische leidingen, telefooninstallaties, kranen, jaloezieën, hang- en sluitwerk, stopcontacten, schakelaars, closetreservoirs en closets, wastafels, gootstenen en ander sanitair, de keukeninrichting, zulks onverschillig door welke oorzaken deze reparaties noodzakelijk zijn geworden.

10.11 Verhuurder is gerechtigd om, indien huurder zijn in dit artikel bedoelde verplichtingen niet naleeft, na ingebrekestelling de naar zijn oordeel vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren en de kosten op huurder te verhalen.

10.12 Verzoeken om reparaties, die ten laste van verhuurder komen, moeten schriftelijk worden ingediend bij verhuurder.

10.13 De huurder is verplicht op verzoek van verhuurder, deze of zijn gemachtigde in de gelegenheid te stellen het gehuurde te bezichtigen, te inspecteren en maatregelen te nemen ter voorkoming van schade.

10.14 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming:

- enigerlei verandering in het gehuurde en aan de daartoe behorende leidingen en lozingen aan te brengen of verfraaiingwerken aan het gehuurde uit te voeren;
- schilderen of te behangen of gaten in wanden te boren;
- de huur gedeeltelijk of geheel aan derden over te dragen;
- personen, die niet tot het gezin behoren, bij zich te laten inwonen, onder te verhuren, kamers te verhuren of pension te houden;
- motoren, werktuigen, gereedschappen of dergelijke, welke naar de mening van de verhuurder door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, in het gehuurde te gebruiken of te repareren;
- aan burens enigerlei overlast of hinder te veroorzaken;
- honden, katten of andere huisdieren te houden. Wanneer door verhuurder na een schriftelijk verzoek door huurder te hebben ontvangen toch wordt toegestaan een hond of kat te houden,

Betreft: huurovereenkomst.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder



dan kan dit alleen onder het beding, dat bij overlast of andere klachten op eerste aanzegging de hond uit het gehuurde wordt geplaatst;

- Het is niet toegestaan om te roken in de woning.

10.15 Het is niet toegestaan waar dan ook in (delen van) het gehuurde, waaronder begrepen de tuin, berging, schuur en zolder, hennep te kweken, drogen of knippen in geen enkele hoeveelheid, dan wel andere activiteiten te doen of laten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of handelen van drugs. -huurder zal in of vanuit de woning geen criminele activiteiten verrichten en/of toestaan; -het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder; indien huurder ten aanzien van voornoemde voorwaarden in gebreke blijft, heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst te ontbinden.

10.16 Bij het verlaten van de woning dient de gehele woning schoon te worden opgeleverd. De tuin dient met zorg te worden onderhouden door de huurder.

10.17 Bij beëindiging van de huur zullen alle door huurder aangebrachte veranderingen, verbeteringen of voorzieningen zonder enige vergoeding of schadeloosstelling moeten worden achtergelaten, tenzij verhuurder verlangt, dat het gehuurde voor rekening van huurder weer in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, in welk geval huurder aan dit verlangen moet voldoen binnen zeven werkdagen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde tijdig te ontruimen en dit met alle toebehoren in zindelijk en goede staat van onderhoud aan verhuurder op te leveren en deze onverwijld de sleutels te overhandigen, bij gebreke waarvan hij een direct opeisbare boete van € 100,- per dag betaald voor iedere dag dat het gehuurde niet met al de zijnen en het zijne zal zijn ontruimd, onverminderd het recht van de verhuurder op vergoeding van geleden schade.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

! /
-v /
datum 06-11-'21 plaats Geleen
(verhuurder)

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

- handtekening huurder:



di

Betreft: huurovereenkomst.

Paraaf verhuurder



Paraaf huurder

