
ALGEMENE BEPALINGEN BIJ HUUROVEREENKOMST



1. Onderhoud door verhuurder

De verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, opheffen. De verhuurder zal gedurende de huurtijd al het noodzakelijke onderhoud plegen, tenzij dit onderhoud volgens deze overeenkomst ten laste van de huurder komt. Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij aanvang van de overeenkomst een opnamestaat vast, omfattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde.

2. Onderhoud huurder

De volgende onderhoudsverplichtingen m.b.t. de kamer komen ten laste van de huurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van handelen of nalaten van de verhuurder:

1. het witten, sauzen, behangen en schilderen voor de duur van de bewoning.
2. het gebruikelijke onderhoud van en kleine reparaties aan hang- en sluitwerk en kleine voorzieningen aan elektrische installaties zoals schakelaars, bellen, lampen, stopcontacten en contactdozen;
3. het eenmaal in de twee jaar vegen van de schoorsteen en zondig het vegen van de ventilatiekanalen; het onderhouden van de tuin-, erfafscheiding, terras/balkon
4. het onderhoud van de waterkranen en het treffen van voorzieningen aan of ten gevolge van bevroren waterleidingen.
5. het vervangen van gebroken ruiten.
6. het schoonhouden en ontstoppen van: stortkokers wastafel/toilet/gootsteen-, en doucheafvoeren.
7. schoonmaken van eigen kamer, gezamenlijke ruimtes en sanitair.
8. het schoonhouden en ontstoppen van de schoorstenen, tenminste één keer per jaar.
9. alle overige herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, verwaarlozing of ruwe bewoning van de huurder.

3. Schade derden vergoeden

De huurder is verplicht de schade te vergoeden of te herstellen, die hij of iemand voor wie hij aansprakelijk is heeft veroorzaakt.

4. Ingebruikname & aanvaarding

De verhuurder is verplicht het gehuurde op de daartoe overeengekomen datum schoon aan de huurder ter beschikking te stellen en aan de huurder de sleutels te overhandigen. Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden in de staat van de datum van ondertekening van de huurovereenkomst.

5. Hinder & overlast

De huurder verplicht zich verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen.

6. Privacy

Verhuurder zal de privacy van de huurder respecteren. Onvoorziene omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken, respectievelijk werkzaamheden, dagelijks plaatsvinden tussen 08.00 en 18.00 uur.

7. Werkzaamheden & bezichtiging

Huurder heeft tijdens de uitvoering van werkzaamheden geen recht op vermindering van de huurprijs. Huurder zal op verzoek van verhuurder deze of zijn/haar gemachtigde in de gelegenheid stellen het gehuurde te bezichtigen, te inspecteren en maatregelen tot herstel dan wel ter voorkoming van schade aan het pand te nemen. Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds-, en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde gedogen. Bij eventuele verkoop of taxatie van het gehuurde of beëindiging van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde ter bezichtiging te stellen. Het aanbrengen van verkoop en verhuurborden zal huurder gedogen.

8. Onderhuur

Huurder mag het gehuurde nimmer onderverhuren of op een andere manier in gebruik van derden geven zonder schriftelijk toestemming van verhuurder.

9. Huurderzelfwerkzaamheid

Huurder zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming geen veranderingen aan het gehuurde of de eventuele bijbehorende inventaris aanbrengen. Aanbrengen van schilder-, wit-, en behangwerk dient eerst na overleg met en na toestemming van verhuurder op oordeelkundige en nette wijze te geschieden. Kosten van herstelwerkzaamheden tengevolge van oordeelkundig en slordig werk – door huurder aangebracht - komen voor rekening van huurder.

10. Eén bewoner

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

11. Aanpassingen en plaatsen goederen

Het is huurder niet toegestaan deuren en kozijnen te beplakken met stickers, poster e.d. Het is huurder niet toegestaan roerende zaken op trappen, balkon, in gangen, hallen, gemeenschappelijke ruimtes e.d. te plaatsen.

12. Gemeenschappelijke ruimten

Het recht van gebruik van gemeenschappelijke ruimten en de eventueel daarin aanwezige inventaris komt toe aan de huurder en aan de huurders van de overige kamers in het pand. Alle huurders oefenen dit recht gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars recht uit.

13. Wisselen en toewijzen

Huurders zullen nimmer wisselen van kamer in het pand zonder schriftelijk toestemming. Het is huurder bekend dat er uitdrukkelijk geen sprake is van coöptatierecht.

14. Tijdelijk niet bewoond

Huurder zal geen korting of kwijting van de huurprijs bedingen indien huurder voor kortere of langere tijd geen gebruik maakt van het gehuurde.

15. Waarborgsom

Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder verplicht een borg te betalen zoals in de overeenkomst genoemd voor juiste nakoming van verplichtingen die uit deze overeenkomst voor huurder voortvloeien.

Huurder mag de door hem/haar gestorte waarborgsom nimmer doen strekken tot betaling van de verschuldigde huur.

Indien er na het einde van de huurovereenkomst geen noodzaak bestaat tot inhouding van de waarborgsom, zal de verhuurder binnen een maand na het einde van de overeenkomst tot terugbetaling van de waarborgsom overgaan.

16. Huisdieren

Huisdieren mogen zonder schriftelijk toestemming van verhuurder, in het gehuurde niet worden gehouden.

17. Vloerbedekking

Huurder is verplicht tot het leggen van vloerbedekking binnen het gehuurde dat voor privé-gebruik bestemd is, eerst na overleg met en na toestemming van verhuurder.

18. Verzekering

Roerende zaken evenals de inboedel van huurder zijn niet door verhuurder tegen brand, water, inbraak of andere schade(n) verzekert.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor enige schade te lijden door huurder aan diens persoon of bezittingen. Huurder dient zelf voor inboedel en WA verzekering zorg te dragen.

19. Huurprijs & bijkomende kosten

1. De huurprijs kan worden gewijzigd in overeenstemming met de regels die de huurprijzenwet woonruimte daarvoor stelt.
2. Verhuurder zal over de in dit artikel bedoelde kosten het wettelijk toegestane administratiekosten in rekening brengen.
3. De overeengekomen servicekosten kunnen tezamen of ieder voor zich te allen tijde worden herzien indien maocht blijken dat één of meerdere van deze kosten hoger zijn of worden dan daarvoor ontvangen bedragen.
4. Verhuurder zal minimaal één maand vooraf de huurder schriftelijk op de hoogte stellen van zijn voorgenomen verhoging en dit redelijk en goed onderbouwen.

20. Schade

Door huurder aan het gehuurde en/of gemeenschappelijke ruimten toegebrachte schade dient na overleg met verhuurder zo spoedig mogelijk op oordeelkundige wijze hersteld te worden.

21. Oplevering

1. Huurder zal bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde in goede staat en geheel opgeruimd van roerende zaken – zover die eigendom van huurder zijn – aan verhuurder opleveren.
2. Als blijkt dat huurder zijn/haar reparatieplicht en/of onderhoudsplicht niet is nagekomen zal dit alsnog worden uitgevoerd op kosten van huurder.
3. Indien huurder verzuimd terstond de sleutels af te geven, zal verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd zijn om zichzelf toegang te verschaffen tot het gehuurde en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.
4. Verhuurder heeft het recht alle goederen die niet tot het gehuurde behoren en die zich na beëindiging van de huurovereenkomst nog daarin bevinden, zonder nadere aankondiging op kosten van de huurder te verwijderen, tenzij hem bekend is dat de goederen door de opvolgende huurder zijn overgenomen.

22. Woonplaats & adresgegevens

1. Vanaf de ingang van de huur worden alle mededelingen in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst die verhuurder aan huurder wil doen, verricht aan het adres van het gehuurde, zijnde huurder's feitelijke woonadres.
2. Huurder verplicht zich in geval hij/zij niet meer in het gehuurde woonachtend is verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn/haar nieuwe adres en woonplaats.
3. Voor het geval huurder het gehuurde metterwoon verlaat zonder opgave van zijn/haar nieuwe adres aan verhuurder en geen bekende woon- of verblijfplaats in Nederland meer mocht hebben, kiest huurder woonplaats in het gehuurde.
4. Verhuurder zal huurder zijn mobiele telefoonnummer, e-mail adres en het adres van zijn ouder(s) verstrekken en veranderingen terstond doorgeven aan verhuurder zodat er in geval van calamiteiten contact gezocht kan worden.

23. Inspectie

1. Verhuurder zal huurder uitnodigen voor het einde van de huurovereenkomst gezamenlijk het gehuurde te inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde en de eventueel daartoe behorende inventaris in goede staat te brengen.
2. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen een door verhuurder te bepalen redelijke termijn de in het inspectie rapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.
3. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht, is verhuurder na ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.
4. Indien geen gezamenlijke inspectie heeft plaatsgevonden bij aanvang van de huurovereenkomst en/of bij het einde van de huurovereenkomst is verhuurder na ingebrekestelling gerechtigd om alle herstelwerkzaamheden uit te voeren welke noodzakelijk zijn om het gehuurde en de eventueel daartoe behorende inventaris in goede staat te brengen en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen.