

## HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE - BEPAALDE TIJD



### ONDERGETEKENDEN

Naam :  
Gevestigd :  
Telefoon: : hierna te noemen **verhuurder**,

Naam :  
Gevestigd/wonende :  
Geboren: te , Legimitatie:, BSN nr. , Telefoon , E-mail:

hierna te noemen **huurder**.

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst met een looptijd van **xxx (x) jaar** of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte. Indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

### KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

#### 1. Het gehuurde, bestemming en eisen aan de huurders

##### 1.1 Het gehuurde:

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: , te .  
Unitnummer: Omschrijving van de ligging:

##### 1.1.1 Bestemming

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte en verklaart dat het gehuurde zijn enige hoofdverblijf is, alwaar hij regelmatig de nacht doorbrengt. Over-bewoning is verboden. De huurder is verplicht om aan de verhuurder opgave te doen van de samenstelling van zijn huishouden en de mutaties daarin. Het is toegestaan om logees te ontvangen, deze vormen geen onderdeel van de samenstelling van het huishouden.

##### 1.1 Inschrijven gemeente

De huurder is verplicht zich in te schrijven in de basisadministratie personen van de gemeente en ervoor te zorgen dat zijn huisgenoten dat ook doen.

##### 1.2 Huisdieren, roken & kachel

Het is niet toegestaan een of meer huisdieren te houden in het gehuurde. Het gebruik van straalkachels is verboden. Er mag binnen niet gerookt worden.

##### 1.3 Niet naleving

Indien verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat huurder het bepaalde in artikel 1.2, 1.3 en 1.4 niet naleeft, is dit gerechtvaardigde vertrouwen van verhuurder voldoende om (rechts) maatregelen te nemen; de bewijslast dat zulks niet van toepassing is, is gelegen bij de huurder.

##### 1.4 Omschrijving gehuurde

Het gehuurde zal kaal worden opgeleverd met gebruikmaking van de eventueel aanwezige stoffering en meubilering. 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.

##### 1.5 Andere bestemming

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.

##### 1.6 Energie label

Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen (UNIT\_E\_LABEL).

## 2. Voorwaarden

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 gedeponneerd 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. De huurder verklaart **deze** Algemene Voorwaarden per mail ontvangen te hebben.

## 3. Duur, verleningen en opzegging

Looptijd huurovereenkomst

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van [...zelf in te vullen...] met een minimale duur van **xx (xx)** maanden,

Ingaande op :  
en lopende tot :

### 2.2 Minimale looptijd 12 maanden

Tijdens de genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

### 2.3 Bepaalde tijd

De overeenkomst is **niet** voor onbepaalde tijd. De huurder verklaart nadrukkelijk hiermee bekend te zijn en deze beperking in huurduur te accepteren. Wanneer in 3.1 een bepaalde tijd is overeengekomen en de huurperiode verstrijkt zonder schriftelijke opzegging, dan wordt het contract gecontinueerd voor onbepaalde tijd.

### 2.4 Opzegging

Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen. De huurder dient de huurovereenkomst op te zeggen voor de eerste van de maand, waarna de huurovereenkomst eindigt aan het einde van die maand.

Verhuurder en huurder zijn aanvullend overeengekomen dat wanneer de huurder van plan is om de huurovereenkomst op te zeggen hij hiervan zo spoedig mogelijk melding maakt bij de verhuurder. Deze melding is enkel een vooraankondiging van een mogelijke opzegging.

### 2.5 Renoveren

Het is huurder bekend dat verhuurder plannen heeft om het gehuurde pand te renoveren en een andere bestemming te geven waardoor de huurder er onherroepelijk mee instemt dat verhuurder op basis hiervan de huurder kan verzoeken het pand te verlaten waarbij de huurovereenkomst komt te vervallen ongeacht de overeengekomen looptijd in deze overeenkomst.

Verhuurder zal dit minimaal **12** maanden vooraf schriftelijk aankondigen. Verhuurder zal de huurder dan, naar keuze van verhuurder, het volgende aanbieden; of

- een vervangende ruimte aanbieden binnen ene straal van 10 kilometer en de verhuiskosten betalen die gemaximaliseerd worden op 4 x de maandhuur
- de huurder eenmalig, een gemaximaliseerde vergoeding, betalen van **6 x** de maandhuur aan huurder voor het vinden en huren van andere ruimte, aanpassings-, verhuis-, en overige kosten.

Huurder en verhuurder zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat het gehuurde na afloop van bovengenoemde termijn wordt ontruimd.

## 4. Betalingsverplichting en betaalperiode

### 4.1 Betalingsverplichting

Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit: de huurprijs, de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten, de waarborgsommen, de administratiekosten en eventuele kosten van elektriciteit, gas, water, heffingen, belastingen en Internet aansluitingen.

€ **xxxxx** (zegge: **...zelf in te vullen...**) per maand.

Bestaande uit:

Kale huurprijs	€
Vaste servicekosten (overige)	€
Voorschot servicekosten (Gas, Water en Elektra)	€
Heffingen en belastingen	€
Aansluitingen (Internet, data e.d.)	€

#### 4.2 Kale huurprijs

Dit is de vergoeding voor de huur van de kamer en gemeenschappelijke ruimtes binnen en buiten het pand.

#### 4.3 Voorschot servicekosten (Gas Water en Elektra)

Indien huurder niet zelf de debiteur is, wordt een voorschot berekend voor gas, elektra, water en stadsverwarming indien aanwezig. Deze worden achteraf minimaal eens per jaar verrekend waarbij het aantal gehuurde vierkantenmeters de verdeelsleutel zal zijn als er meerder gebruikers zijn.

#### 4.4 Vaste Servicekosten (overige)

Bestaan o.a. uit: serviceabonnementen, boilers & geisers, brandblus-, en preventie voorzieningen, kosten van onderhoud-, reparatie van wasdroger, wasmachine, magnetron, koelkast, keuken en kookgelegenheid, installaties, wassen beglazing en kozijnen, verzekeringen, schoonmaakkosten, buitenonderhoud, goten reinigen, huismeester, meubilering, stoffering/aankleding, onderhoud algemene ruimten, reparatie en ontstopping riolering, reiniging ventilatiekanalen, kachels, ventilatiekap, afzuiginstallatie, schilderwerk algemene ruimten, stoffering algemeen, leegstand, gemeenschappelijke verlichting, advieskosten derden, administratiekosten, enz. Huurder verklaart bij ondertekening uitdrukkelijk dat hij geen specificatie wenst van vaste servicekosten en accepteert dit als een vast bedrag wordt berekend zoals in de huurovereenkomst is genoemd, welke jaarlijks vervallen aan de verhuurder.

#### 4.5 Heffingen en belastingen

Indien huurder niet zelf de debiteur is, zullen de verrekende kosten bestaan uit o.a. Afvalstoffenheffing, Verontreinigingsheffing, Zuiveringsheffing, afvalstoffenheffing, gebruikersgedeelte onroerende zaakbelastingen, watersysteemheffing, waterschapslasten, rioolrechten, rioolrecht, baatbelastingen, ingezetenenomslag enz. Deze heffingen en belastingen kunnen gewijzigd. Deze worden, achteraf minimaal eens per 1 jaar, verrekend waarbij het aantal verhuurder vierkantenmeters de verdeelsleutel zal zijn als er meerder gebruikers zijn.

#### 4.6 Aansluitingen (overige)

Indien huurder niet zelf de debiteur is, zullen de verrekende kosten bestaan uit o.a.: aansluitkosten, serviceabonnementen voor Internet, Kabel TV en Telefoon. Huurder verklaart bij ondertekening uitdrukkelijk dat hij geen specificatie wenst van vaste servicekosten en accepteert dit als een vast bedrag wordt berekend zoals in de huurovereenkomst is genoemd, welke jaarlijks vervallen aan de verhuurder.

Indien aan de huurder service wordt verleend waarvoor volgens de huurovereenkomst geen vergoeding verschuldigde is, dan moet worden geacht dat deze service niet wordt geleverd

#### 4.7 Eenmalige kosten

Bij aanvang van deze huurovereenkomst zal huurder eenmalig € xx,00 betalen voor kosten als; huurderscheck, werkzaamheden die verhuurder en/of derden maken voor verhuur, opstellen en aanpassen contract, check Dienst Burgerzaken en Gemeenten, check parkeervergunningen, wervingskosten, inspectie-, en overdrachtskosten en overige. De opstart en inrichting van een persoonlijk uniek Huurders-portal en eenmalige kosten voor onbepaalde licentie en maandelijkse update zijn hierbij inbegrepen. De kosten zal verhuurder automatisch incasseren na ondertekening.

#### 4.8 Eerste betaling

Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van xx datum xx tot en met xx datum xx en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 722,50. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op datum oplevering op de door verhuurder aangegeven wijze.

#### 4.9 Betaal termijn

De huurprijs wordt maandelijks, op de 6e van de betreffende maand **automatisch geïncasseerd** door verhuurder. De voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten, heffingen en belastingen en servicekosten worden tegelijk met betaling van de huurprijs voldaan.

#### 4.10 Doorlopende machtiging

Door ondertekening van de huurovereenkomst geeft huurder toestemming aan Wimex Beheer inz. Stroes Vastgoed (incassatie ID NL64ZZZ110253240000) doorlopende incasso-opdrachten te sturen naar uw bank om een bedrag van uw rekening af te schrijven, wegens huurverplichtingen en bijkomende kosten van uw bank om doorlopend van uw rekening af te schrijven overeenkomstig de opdracht van Wimex Beheer inz. Stroes Vastgoed. Als kenmerk van de machtiging zal: 003-0001200206 worden vermeld.

IBAN rekening nummer: NL31RABO0129427373 **IBAN rekening nummer huurder: xx IBAN nr huurder xx**

#### 4.11 Stornokosten

Indien huurder door wat voor reden dan ook geen, of onvoldoende saldo op zijn/haar rekeningnummer heeft staan, waardoor de automatische incasso niet kan worden uitgevoerd, zal verhuurder een vergoeding van € xx, - per mislukte incasso-opdracht berekenen aan huurder voor storno-, en administratiekosten. Deze Stornokosten zullen alleen berekend worden indien dit meer dan één maal is voorgekomen in de laatste 6 maanden. Huurder verklaart hier van op de hoogte te zijn en geeft goedkeuring dit automatisch te incasseren.

#### 4.12 Incassokosten

De huurder verklaart er mee in te stemmen dat incassokosten, rente en andere kosten, binnen - en buitengerechtelijk, waaronder begrepen de kosten voor aanvraag faillissement, welke voortvloeien uit te late of stagnerende betalingen door huurder aan verhuurder – uit welke hoofd dan ook – door verhuurder op huurder verhaald, met dien verstande dat incassokosten 15% van de vordering zullen bedragen zulks met een minimum van € 100, -.

#### 4.13 Kosten huurder

Indien verhuurder geen debiteur is, komen voor rekening van huurder:

- a) De abonnementen voor en het gebruik van, gas, elektra en water. De abonnementen worden per datum van sleuteloverdracht op het inspectieformulier genoteerd, huurder dient zelf een abonnement bij een energieleverancier af te sluiten. Huurder dient zorg te dragen voor correcte betaling aan de energieleverancier tot aan het einde van de huurperiode.
- b) De aansluiting, het abonnement en de gesprekskosten van telefonie, internet en tv.
- c) Het verzekeren van zijn persoonlijke bezittingen die in het gehuurde aanwezig zijn.
- d) De huurder moet een aansprakelijkheidsverzekering afsluiten.
- e) De gebruikskosten zoals vermeld in artikel 4.5

### 5. Huurprijswijzingen

#### 5.1 Kale huurprijs

Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **xx datum xx** 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 opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

#### 5.2 Geliberaliseerde huurprijs

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 **xx datum xx** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen, doch bedraagt deze jaarlijkse aanpassing **ten minste xx%** of zoveel meer als berekend volgens artikel 16 van de algemene bepalingen.

#### 5.3 Voorschot servicekosten & Heffingen en Belastingen

Verhuurder zal een voorstel (kunnen) doen, op grond van een redelijke calculatie, aan huurder om de penningen te verhogen van de Voorschot servicekosten, Vaste servicekosten, Heffingen en belastingen en Aansluitingen. De overeengekomen kosten kunnen tezamen of ieder voor zich te allen tijde worden herzien indien mocht blijken dat één of meerdere van deze kosten hoger zijn of worden dan de daarvoor ontvangen bedragen.

#### 5.4 Vaste Servicekosten & Aansluitingen

De Vaste Servicekosten & Aansluitingen zullen jaarlijkse worden gewijzigd met het wettelijke toegestane percentage Deze verhoging zal per **xx datum xx** van ieder jaar vervolgens jaarlijkse wijzingen met een vast percentage dat gelijk is aan 3,5%

### 6. Waarborgsommen

#### 6.1 Zekerheid nakoming

Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van **€ xxxx** verschuldigd aan verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die voor huurder uit deze overeenkomst voortvloeien. Verhuurder is over de door huurder gestorte waarborgsom geen rente verschuldigd. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in originele staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom, verminderd met wat verhuurder eventueel nog van huurder heeft te vorderen, worden terugbetaald, uiterlijk één maand na oplevering van het gehuurde. Het is huurder niet toegestaan om het bedrag van de waarborgsom met een huurtermijn te verrekenen. De huurder zal dit bedrag voldoen voor datum oplevering op door verhuurder aangegeven wijze.

#### 6.2 Eindschoonmaak

Het gehuurde wordt bij aanvang van de huurperiode geheel schoongemaakt opgeleverd. Na beëindiging van deze overeenkomst zal de huurder het gehuurde bezemschoon opleveren. De kosten voor de eindschoonmaak bedragen **€ xxx,00** en worden verrekend met de borg.

#### 6.3 Oplevering en extra kosten

Indien tijdens een inspectie gedurende de looptijd van de huurovereenkomst blijkt dat de woning niet correct wordt bewoond, dan kan de verhuurder de huurder een aanwijzing geven tot opruimen, schoonmaken, onderhouden van het gehuurde. Dit ter voorkoming van stank- en ongedierte overlast en voor het behoud van het gehuurde en haar direct omgeving. Indien de huurder binnen 8 dagen na ontvangst van de aanwijzing geen afdoende maatregelen heeft genomen, dan kan de verhuurder op kosten van de huurder de in de aanwijzing opgenomen maatregelen laten uitvoeren.

#### 6.4 Sleutels

De huurder zal op de dag van ontruiming de twee certificaat sleutels aan de verhuurder overhandigen die ieder een waarde van **€ xxx,-** vertegenwoordigen.

## **6.5 Restitutie & inschrijving**

De waarborgsom zal pas gerestitueerd worden nadat de huurder zich heeft ingeschreven op een ander adres dan het gehuurde. Eventuele extra kosten van het langer ingeschreven staan op het adres van het gehuurde zullen in mindering gebracht worden van de waarborgsom. De verhuurder zal dit moeten aantonen.

## **6.6 Kosten roken & huisdieren**

Indien er huisdieren in de woning zijn gehouden en indien er in de woning is gerookt terwijl dit volgens het huurcontract niet is toegestaan, dan heeft de verhuurder het recht de betreffende ruimtes opnieuw te schilderen/sauzen en stoffering te laten stomen/cleanen. De kosten hiervan worden dan in mindering gebracht van de waarborgsom.

## **7. Woonplaats**

### **7.1 Opgave adres**

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.

## **8. Beheerder**

Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt verhuurder op als beheerder. Verhuurder heeft ieder moment het recht om derde als beheerder aan te stellen.

## **9. Boetebepaling**

### **9.1 Tekortschiet nakoming**

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

- a) een boete van € 20,00 per dag 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 € 4.000,00, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- b) een boete van € 35,00 per dag 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 € 7.000,00 onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- c) een boete van € 50,00 per dag 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 (tijdsge en correcte weer oplevering) 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 € 1.500,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,00 per dag voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,00 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 € 5.000,00 per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,00 per dag 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 € 25.000,00, 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;

### **9.2 Overtreding nakoming**

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 € 10,00 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.000,00, 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.

### **9.3 Boete eenzijdige wijziging**

Partijen komen overeen dat zij de contractafspraken gedurende de looptijd van het contract extra willen garanderen, middels een wederzijdse boeteregeling. Partijen komen overeen dat de partij die het contract inhoudelijk eenzijdig wil wijzigen hiervoor de andere partij direct € 3.000,00 dient te betalen.

## **10. Bijzondere bepalingen**

### **10.1 Ontruimingsbeding**

De tijdelijke huurder is gehouden het gehuurde aan het einde van de tijdelijke huur, aldus op de vervaldatum, te verlaten en te ontruimen en verlaten en ontruimd te houden.

Het ontruimingstijdstip is geënt op vervaldatum. Huurder verbindt zich uitdrukkelijk dat het gehuurde na afloop van de overeengekomen termijn door hem en de zijnen op de vervaldatum zal zijn ontruimd met medeneming daaruit van alle zaken die zich daarbij van zijnentwege bevinden. Het gehuurde zal voorts op de vervaldatum bezemschoon en onder overhandiging van alle sleutels aan verhuurder ter handzijn gesteld.

Indien de huurder in strijd met deze huurovereenkomst de woning niet ontruimd heeft, dan geeft de huurder de verhuurder nadrukkelijk toestemming om zonder tussenkomst van de rechter de woning te ontruimen. Dit recht wordt gegeven door de huurder nadat de huurder in verzuim is na 8 dagen na ontvangst van een schriftelijk bevel tot ontruiming van de verhuurder.

### **10.2 Bezichtigingen**

Bij verkoop of verhuur van de woning, zal het gehuurde door potentiële kandidaten bezichtigd moeten kunnen worden. De huurder staat de beheerder/makelaar toe het gehuurde te betreden met potentiële kandidaten, na telefonisch contact. De huurder zal dan zorgdragen voor een goede presentatie van het gehuurde. Indien de huurder niet zorgdraagt voor een goede presentatie van het gehuurde aan potentiële kandidaten, dan kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen. De huurder begrijpt dat hij dan de verhuurder belemmert in de verkoop/verhuur van de woning en accepteert deze opzeggingsgrond.

De verhuurder dient de huurder schriftelijk aan te spreken op het niet nakomen van dit artikel, waarna de huurder de kans krijgt om het gestelde in dit artikel alsnog na te komen.

Blijft de huurder na 8 dagen in gebreke, dan zal de verhuurder de overeenkomst ontbinden. Wanneer de verhuurder de huurder meermalen moet aanspreken dan vormt dit tevens een reden van ontbinding van deze huurovereenkomst. De wijze van bewoning door de huurder mag nimmer verkoop belemmerend zijn.

### **10.3 Onderhoud**

Het onderhoud van het gehuurde is verdeeld tussen de huurder en de verhuurder. De verhuurder zorgt voor het groot onderhoud en de huurder zorgt voor het klein en dagelijks onderhoud van het gehuurde. In het algemeen geldt:

Kleine reparaties zijn voor rekening van de huurder, grote reparaties en groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder.

Kleine reparaties moet de huurder gemakkelijk zelf kunnen uitvoeren. En ze mogen weinig kosten met zich mee brengen. Zo niet, dan is de reparatie alsnog voor rekening van de verhuurder.

Inbouwapparatuur van keukens wordt doorgaans aangemerkt als onroerende aanheerigheid van de woning. Die inbouwapparatuur wordt dan met de woning verhuurd door de verhuurder. Reparatie van een kapotte inbouwkoelkast is dan voor rekening van de verhuurder. Voor losstaande apparatuur geldt dat de huurder deze apparatuur mag gebruiken en bij een defect zelf moet repareren of vervangen door gelijkwaardige apparatuur.

De huurder moet de verhuurder toegang tot de huurwoning geven, zodat de verhuurder het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren. De huurder accepteert de mogelijke overlast die hierbij kan ontstaan. In geval dit apparaat betreft of storingen zijn, die volgens deze huurovereenkomst onder de verantwoordelijkheid vallen van de verhuurder, zal de verhuurder deze storingen zo spoedig mogelijk (doen) verhelpen. De huurder zal het ontstane ongemak accepteren en geen recht op schadevergoeding opeisen tenzij de verhuurder met opzet deze defecten niet wil (laten) oplossen.

De huurder zorgt voor reparaties van schade die de huurder zelf heeft veroorzaakt. Als de verhuurder ook de kleine en dagelijkse reparaties verricht, mag de verhuurder de kosten hiervan aan u doorberekenen als servicekosten.

### **10.4 Verantwoordelijkheid onderhoud**

Aan het einde van de huurovereenkomst staat een overzicht betreffende het onderhoud dat onder de verantwoordelijkheid van de huurder wordt gerekend, ook wel bekend als Besluit kleine herstellingen.

### **10.5 Toestemming aanpassingen**

De huurder mag zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder geen aanpassingen of opknapwerkzaamheden aan de woning verrichten. Verzoeken hiertoe kunnen alleen worden ingediend voorzien van een offerte van de beoogde werkzaamheden.

### **10.6 Onderhuur en tijdelijke bewoning**

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het is de huurder niet toegestaan om het gehuurde te gebruiken of in gebruik te geven als pied-à-terre of enkel als postadres.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Hospita-situaties met hoofd- en onderhuurders zijn verboden. Wanneer de huurder zich niet houdt aan deze voorwaarden, dan kan de verhuurder de huurovereenkomst op deze grond direct ontbinden. De schade die de verhuurder van illegale onderverhuur ondervindt, waaronder begrepen de boetes van de Gemeente, dwangsommen van de Gemeente en kosten van Kritische) bijstand komen geheel voor rekening van de huurder en zijn zonder tussenkomst van de rechter direct opeisbaar.

**10.7 Overlastclausule**

Aan de huurder wordt nadrukkelijk de plicht wordt opgelegd geen last of hinder aan omwonenden of aan medehuurlers toe te brengen. Ook in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars kunnen door de eigenaren specifieke afspraken zijn vastgelegd betreffende het reduceren en/of het voorkomen van (geluids)overlast met daarbij procedures voor handhaving met boetes bepalingen. Boetes die of vanwege gedragingen van de huurder worden opgelegd bij de verhuurder moeten door huur dat op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan. Bij structurele overlast zal deze huurovereenkomst worden ontbonden op grond van het niet naleven van deze overlastclausule.

Indien de huurder meldt overlast van derden te hebben, dan heeft de huurder de verplichting om zijn volledige medewerking te verlenen aan het onderzoek en eventuele (rechts)maatregelen van de verhuurder daartegen.

**10.8 Geldigheid huurovereenkomst**

De betalingsverplichtingen van deze huurovereenkomst worden van kracht op het moment van tekenen van deze overeenkomst. Wanneer de sleutel niet afgegeven wordt omdat niet aan deze betalingsverplichtingen wordt voldaan, dan heeft de verhuurder vanaf die uiterste betaaldatum, het recht het verhuurde aan een andere persoon aan te bieden en te verhuren. De betalingsverplichting van de huurder loopt door tot het moment van opzegging door de huurder (met in achtname van de wettelijke opzegtermijn) of tot het moment dat een huurovereenkomst met een andere huurder in werking treedt.

**10.9 Nederlands recht**

Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Indien een bepaling van deze overeenkomst nietig is of door een rechtelijke uitspraak wordt vernietigd, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen van deze overeenkomst welke nietig zijn of vernietigd worden, overleg plegen ten einde een vervangende regeling te treffen in de geest van deze overeenkomst. Het is de huurder verboden om deze huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden

**10.10 Officiële instanties**

De huurder zal post niet gericht aan de huurder bewaren. In overleg zal deze post worden opgehaald. Huurder zal aan verhuurder direct melden wanneer er brieven of mailberichten worden ontvangen van banken, verzekeringsbedrijven en overheidsinstanties etc. betreffende het gebruik van de woning, ook al zijn deze niet aan de verhuurder gericht. Toezichhouders van de gemeente mogen alleen binnengelaten worden in het bijzijn van de verhuurder.

**10.11 Illegaal gebruik**

Het is de huurder verboden om strafbare feiten te plegen vanuit het gehuurde die afbreuk (kunnen) doen aan de woning of de woonomgeving, waaronder in het bijzonder begrepen het telen van cannabis of gelijksoortige gewassen en het gehuurde te gebruiken of in gebruik te geven voor prostitutie. Ook het in de woning hebben van een voorraad aan deze verboden middelen valt onder deze onwettelijke activiteiten. Bij overtreding is het huurcontract per direct beëindigd, waarbij de betalingsverplichting van de huurpenningen nog 6 maanden doorloopt en mag verhuurder zonder rechtelijke tussenkomst overgaan tot ontruiming. De beheerder zal -op afspraak- periodiek de woning bezoeken ter handhaving van het woongenot van de huurders en ter voorkoming van ongewenste zaken.

**10.12 Reglement VVE**

Huurders dienen zich te houden aan het gestelde in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars of het woonreglement (Indien van toepassing, wordt dit huishoudelijk reglement bijgevoegd)). De toelichting bij deze huurovereenkomst maakt onderdeel uit van deze huurovereenkomst.

**10.13 Kennis genomen van bepalingen**

Verhuurder en huurder verklaren dat zij, voordat zij deze huurovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze huurovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze huurovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus in .....voud opgemaakt op:

Verhuurder                      Naam    : W.J. Stroes    Handtekening    : .....

Huurder                              Naam    : .....    Handtekening    : .....

Op deze overeenkomst zijn de Algemene bepalingen bij huurovereenkomst en Prijslijst bij schade toegevoegd dit als basis zal dienen. van toepassingen welke onafscheidelijk verbonden zijn en als bijlage zijn bijgevoegd.