

MODEL A

HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE **voor onbepaalde tijd**

Model door Pararius B.V. op 1 juli 2023 vastgesteld. De gebruiker van dit Model wordt aangeraden om de bij dit Model behorende toelichting te raadplegen, het Model naar eigen wensen en praktijkvoering aan te passen en daarbij een deskundige te raadplegen. Iedere aansprakelijkheid van Pararius B.V. voor nadelige gevolgen van het gebruik van (de tekst van) het Model wordt uitgesloten.

DE ONDERGETEKENDEN:

Verhuurder, zijnde de in artikel 1.1 aangeduide partij, hierna te noemen: "verhuurder"

en

Huurder, zijnde de in artikel 1.2 aangeduide partij, hierna te noemen: "huurder",

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. Dat verhuurder eigenaar is van de in artikel 1.4 aangeduide zelfstandige woonruimte, hierna te noemen "het gehuurde";
- b. Dat huurder het gehuurde voor onbepaalde tijd van verhuurder wenst te huren;
- c. Dat verhuurder bereid is het gehuurde voor onbepaalde tijd aan huurder te verhuren;
- d. Dat deze huurovereenkomst een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is en derhalve geen maximale duur heeft;
- e. Dat deze huurovereenkomst niet is een huurovereenkomst voor bepaalde tijd korter dan twee jaar als bedoeld in artikel 7:271 lid 1 BW;
- f. Dat partijen een datum wensen overeen te komen tot welke geen van beide partijen de huurovereenkomst kan opzeggen;
- g. Dat na de onder f bedoelde datum beide partijen bevoegd zijn de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van de desbetreffende wettelijke opzegtermijn en huurder de bescherming toekomt van onder meer artikel 7:274 en volgende BW;
- h. Dat partijen hun afspraken dienaangaande in deze overeenkomst willen vastleggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. KERNGEGEVENS VAN DE HUUROVEREENKOMST

1.1 Verhuurder

Naam	:
Gevolmachtigde	:
Adres	:
Postcode/Plaats	:
Telefoonnummers	:
Email adressen	:
Bankrekening IBAN/BIC	:

t.n.v. :

1.2 Huurder

Indien de huurder een bedrijf is (bv. de werkgever van de bewoner(s) dat de woning huurt ten behoeve van de in artikel 1.3 vermelde bewoner(s):

Bedrijf :
Inschrijving KvK :
Naam rechtsgeldig vertegenwoordiger:
Nationaliteit :
Paspoortnummer :
Adres :
Postcode/Plaats :
Telefoonnummers :
Emailadres :

OF:

Indien de huurder tevens bewoner is:

Naam :
Adres :
Postcode/Plaats :
Telefoonnummers :
Emailadres :
Geboortedatum :
Werkgever :
Nationaliteit :
Paspoortnummer :
Namen/samenstelling van alle overige bewoners :
Huisdieren :

En (indien nog een persoon als contractuele medehuurder moet worden aangemerkt; uit te breiden op basis van het aantal contractuele medehuurders):

Naam :
Adres :
Postcode/Plaats :
Telefoonnummers :
Emailadres :
Geboortedatum :
Werkgever :
Nationaliteit :
Paspoortnummer :

1.3 Bewoner(s)

(Invullen indien huurder een bedrijf is dat de woning huurt ten behoeve van onderstaande bewoner(s))

Naam :
Adres :
Postcode/Plaats :
Telefoonnummers :
Emailadres :
Geboortedatum :
Werkgever :

Nationaliteit :
Paspoortnummer :
Namen/samenstelling van alle overige bewoners :
Huisdieren :

1.4 Het gehuurde

De zelfstandige woning gelegen aan:

Adres :

Postcode/Plaats :

Met medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.

Omschrijving van het gehuurde:

a. Type woning:

b. Aantal kamers:

c. Buitenruimten:

d. Parkeren:

e. Gestoffeerd: ja/nee (indien ja: zie artikel 2.4 en de inventarislijst/fotoreportage)

f. Gemeubileerd/inventaris: ja/nee (indien ja: zie artikel 2.4 en de inventarislijst/fotoreportage)

g.

1.5 Duur van huurovereenkomst

a. Ingangsdatum: :

b. Datum tot welke geen van beide partijen de huur kan opzeggen:

1.6 Betalingsverplichtingen

Totale betalingsverplichting huurder samengesteld uit:

a. Huurprijs : €

b. Vergoeding meubilering/stoffering/inventaris : €

c. Voorschotbedrag overige leveringen en diensten : €

Totaal : €

Betaalperiode : per maand

Waarborgsom / Bankgarantie : €

Eerste betaalperiode : van tot en met ... = €

Betaling vooruit voor of op : de eerste dag van elke maand

De door of vanwege verhuurder te verschaffen leveringen en diensten (**aankruisen en eventueel nader invullen wat van toepassing is**):

☐ elektriciteit

☐ gas

☐ warmte

☐ warm water

☐ water

☐ KTV

☐ internetaansluiting

☐ verbruik wateralgemene ruimte

☐ verbruik elektriciteit algemene ruimte

☐ schoonmaak algemene ruimte

☐ stoffering en aankleding/meubilering algemene ruimte

☐ glasbewassing algemene ruimte

☐ glasbewassing buitenbeglazing

- ☐ riool ontstoppingsfonds
- ☐ fonds glasbreuk
- ☐ meubilering/stoffering in de woning (conform de inventarislijst; zie artikel 2.4)
- ☐ interne afwerking
- ☐ beheer/administratie van de service(kosten)
- ☐
- ☐
- ☐

1.7 Beheerder

Als beheerder van verhuurder treedt op:

Naam :
 Adres :
 Postcode/Plaats :
 Telefoonnummers :
 Emailadressen :

2. OBJECT VAN DE HUUROVEREENKOMST

2.1 Verhuur/Huur

Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, het gehuurde als bedoeld in artikel 1.4 voor de in artikel 1.5 omschreven duur en de in artikel 1.6 genoemde betalingsverplichtingen en overigens met inachtneming van de navolgende bepalingen.

2.2 Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte

Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de "Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte" (d.d. 1 juli 2023), hierna te noemen de "Algemene Huurvoorwaarden". Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van en vormen één geheel met deze huurovereenkomst. Bij strijd tussen de Algemene Huurvoorwaarden en deze huurovereenkomst prevaleert deze huurovereenkomst.

2.3 Interne afwerking

Met interne afwerking wordt bedoeld de voor rekening van huurder komende wand- en plafondatafwerking, zoals het schilderwerk daarvan.

2.4 Inventarislijst / Opnamerapport met woningbeschrijving

Indien roerende zaken, zoals meubilering en/of stoffering, zijn meeverhuurd is daarvan een aan deze huurovereenkomst gehechte inventarislijst/fotoreportage opgemaakt. Daarnaast is of zal een beschrijving van (onder meer) de staat van onderhoud van het gehuurde bij aanvang van de huur worden opgemaakt op de wijze, zoals is omschreven in artikel 2.3 e.v. Algemene Huurvoorwaarden.

2.5 Bestemming

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte door de huurder en leden van zijn/haar gezin dan wel, indien huurder huurt ten behoeve van zijn werknemer, door de bewoner en leden van zijn/haar gezin.

2.6 Bewoner

Indien de in artikel 1.2 genoemde huurder huurt ten behoeve van de in artikel 1.3 genoemde bewoner, heeft het vermelden van de in artikel 1.3 genoemde bewoner te gelden als toestemming van verhuurder als bedoeld in artikel 3.22 Algemene Huurvoorwaarden.

Huurder verbindt zich de bewoner te informeren aangaande de inhoud van deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Huurvoorwaarden.

Huurder staat ervoor in dat de bewoner de voor huurder uit de huurovereenkomst en Algemene Huurvoorwaarden voortvloeiende verplichtingen – voor zover deze het gebruik van het gehuurde betreffen - naleeft als ware de bewoner zelf huurder.

Huurder is en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de tijdige en correcte nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst en verklaart deze als eigen verplichtingen te zullen aanvaarden en naleven, alle door huurder aan bewoner gedelegeerde handelingen en door bewoner namens huurder aan verhuurder gedane toezeggingen.

3. DUUR EN OPZEGGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

3.1 Duur van de huurovereenkomst

Deze huurovereenkomst vangt aan op het in artikel 1.5a vermelde tijdstip en loopt daarna, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.

3.2 Opzegging van de huurovereenkomst

Opzegging van de huurovereenkomst dient te geschieden voor de eerste van een kalendermaand met inachtneming van een opzegtermijn van één kalendermaand door huurder en een opzegtermijn van drie kalendermaanden (plus één kalendermaand met een maximum van 6 kalendermaanden voor elk jaar dat de huur heeft geduurd) door verhuurder. Opzegging van de huur dient te geschieden door middel van een deurwaardersexploot of een aangetekende brief.

3.3 Initiële minimale huurperiode

Opzegging van de huurovereenkomst door huurder of verhuurder tegen een eerdere datum dan de datum genoemd in artikel 1.5b is uitgesloten. Na deze datum kunnen beide partijen de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van de in artikel 3.2 bedoelde opzegtermijn. In geval van opzegging door verhuurder, is het bepaalde in artikelen 7:272 en volgende BW van toepassing.

3.4 Diplomaten Clausule huurder

Huurder heeft in afwijking van artikel 3.3 het recht om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging, indien de werkzaamheden van bewoner worden verplaatst naar een locatie die is gelegen verder dan 50 kilometer van het gehuurde en/of de bewoner ontslag neemt dan wel ontslagen wordt.

Opzegging dient te geschieden:

- bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot;
- vóór de eerste van een kalendermaand;
- met een opzegtermijn van tenminste twee volle kalendermaanden;
- met een kopie aan de in artikel 8 genoemde makelaar(s).

Huurder is gehouden om op eerste verzoek van verhuurder bewijsstukken over te leggen, ten bewijze van de noodzaak om de huurovereenkomst op te zeggen op de in deze bepaling genoemde grond.

3.5 Ontruiming

Huurder is gehouden om het gehuurde aan het einde van de overeengekomen huurperiode met al de daarin vanwege huurder aanwezige personen en zaken te verlaten en ontruimd ter vrije en algehele beschikking te stellen van verhuurder onder levering van de sleutels.

3.6 Kennisgeving aan makelaar

Indien een partij de overeenkomst opzegt of deze op andere wijze eindigt deelt hij zulks gelijktijdig mee aan de in artikel 11 genoemde makelaar(s).

4. BETALINGEN BIJ AANVANG HUUROVEREENKOMST

- 4.1 Huurder is verplicht om uiterlijk 10 dagen na de ondertekening van deze huurovereenkomst doch altijd voor de overhandiging aan hem van de sleutels van het gehuurde de totale huursom voor de eerste betaalperiode en de waarborgsom te voldoen aan verhuurder. Indien de huurovereenkomst tot stand is gekomen door bemiddeling van een voor verhuurder optredende makelaar, zal huurder vorenbedoelde betaling voldoen **aan die makelaar**, als vermeld in artikel 11, op een door die makelaar aan te geven wijze. Na ontvangst daarvan zal de betreffende makelaar de totale huursom over de eerste betaalperiode en de waarborgsom terstond aan verhuurder doorbetalen (eventueel met verrekening van hetgeen verhuurder verschuldigd is aan de makelaar).
- 4.2 Het gehuurde wordt door verhuurder eerst aan huurder ter beschikking gesteld nadat de in artikel 4.1 genoemde betaling is ontvangen en deze huurovereenkomst is ondertekend door beide partijen. Indien verhuurder de terbeschikkingstelling van het gehuurde opschort zolang huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, bevrijdt dat huurder niet van zijn betalingsverplichting.
- 4.3 Alle (volgende) betalingen van huurder aan verhuurder vinden plaats door overschrijving naar de in artikel 1.1 vermelde bankrekening.

5. JAARLIJKSE HUURPRIJSAANPASSING

Vrije sector huurwoning

- 5.1 In geval van een geliberaliseerde huurprijs als bedoeld in art. 7:247 BW (vrije sector huurwoning) zal de huurprijs, in verband met de geldontwaarding, jaarlijks per 1 juli worden gewijzigd. Afhankelijk van hetgeen de wetgever daarover jaarlijks bepaalt zal de wijziging worden gebaseerd: ofwel op de CPI-index van het Centraal Bureau voor de Statistiek, ofwel op de gemiddelde CAO-loonontwikkeling. Verhuurder zal aan huurder van de huurprijswijziging minimaal één kalendermaand voor de datum van ingang van de nieuwe huurprijs schriftelijke mededeling doen.
- 5.2 Indien de exploitatielasten van verhuurder meer zijn gestegen dan het uit artikel 5.1 voortvloeiende huurverhogingspercentage en/of indien verhuurder al dan niet op last van de overheid investeringen (bijvoorbeeld ter zake van verduurzaming) heeft gedaan die niet kunnen worden terugverdiend met dat huurverhogingspercentage, kan verhuurder tegelijk met en bovenop dat huurverhogingspercentage een opslag toepassen van 1%. Indien verhuurder gebruikt maakt van het opslagpercentage, zal verhuurder aan huurder daarvan minimaal één kalendermaand voor ingang van de nieuwe huurprijs schriftelijke mededeling doen onder opgave van de reden daarvan. Indien huurder niet wenst in te stemmen met het opslagpercentage dient hij dat uiterlijk voor de datum van ingang van de nieuwe huurprijs schriftelijk mee te delen aan verhuurder en heeft hij het recht om de huurovereenkomst voor die ingangsdatum op te zeggen tegen een datum gelegen uiterlijk 6 maanden na de datum van ingang van de huurverhoging. Indien huurder gebruik maakt van zijn voormelde recht de huurovereenkomst op te zeggen is hij de huurverhoging voortvloeiende uit het opslagpercentage niet verschuldigd, maar is hij de huurverhoging die voortvloeit uit artikel 5.1 wel verschuldigd.

Gereguleerde huurwoning

- 5.3 Indien het gehuurde een niet-geliberaliseerde huurprijs heeft (gereguleerde huurwoning) is het bepaalde in artikelen 5.1 en 5.2 niet van toepassing. In dat geval zal de huurprijs jaarlijks worden aangepast op de in de wet bepaalde wijze (artikelen 7:252, 252a, 252b en 253 BW). Dat betekent dat de huurprijs op voorstel van verhuurder kan worden gewijzigd

met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage of bedrag voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs (waarvan de hoogte afhankelijk is van het inkomen van huurder).

6. BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN

- 6.1** Naast de ter beschikking stelling van het gehuurde en de eventueel daarin aanwezige roerende zaken, zullen door of vanwege verhuurder de leveringen en diensten, genoemd in de artikelen 1.6 worden verricht c.q. verleend.
- 6.2** De door huurder betaalde voorschotten als bedoeld in artikel 1.6b zullen periodiek, alsmede na het einde van de huurovereenkomst, verrekend worden op basis van de werkelijke kosten. De door huurder betaalde vergoeding voor stoffering en meubilering is een vast niet verrekenbaar bedrag.
- 6.3** Indien door verhuurder feitelijk leveringen en diensten worden geleverd aan huurder die niet in de huurovereenkomst zijn genoemd, worden partijen geacht te zijn overeengekomen dat deze leveringen en diensten om niet worden geleverd.

7. AFWIJKINGEN VAN DE ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

In afwijking van de Algemene Huurvoorwaarden gelden tussen huurder en verhuurder de volgende bepalingen:

- 7.1**

8. BIJZONDERE BEPALINGEN

- 8.1** Verhuurder heeft aan huurder het "Document Wet goed verhuurderschap en Regeling goed verhuurderschap" overhandigd, bevattende onder meer informatie over de rechten en verplichtingen van partijen, soorten huurovereenkomsten, mogelijkheden en beperkingen tot het binnentreden van het gehuurde door verhuurder en mogelijkheden die de huurder heeft om zich te wenden tot een contactpunt/meldpunt van de gemeente, de huurcommissie en de kantonrechter.
- 8.2**

9. VERKORT AANGEDUIDE BELANGRIJKE REGELINGEN UIT DE ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

Hieronder volgen verkort aangeduide belangrijke regelingen uit de Algemene Huurvoorwaarden (AHV), die daarin nader zijn uitgewerkt. Bepalend is de betreffende tekst van de Algemene Huurvoorwaarden.

- 9.1** Huurder en verhuurder zullen het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst samen inspecteren en verplichten zich een inventarislijst en een opnamerapport met beschrijving van het gehuurde te dateren en voor akkoord te ondertekenen. De inventarislijst en het opnamerapport zullen deel uitmaken van deze huurovereenkomst (artikel 2.3 AHV)
- 9.2** Veranderingen aan het gehuurde zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 3.12 e.v. AHV).

- 9.3** Het is niet toegestaan een of meer huisdieren te houden in het gehuurde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 3.12 en 3.18 AHV).
- 9.4** Het is huurder verboden zijn geluid- c.q. beeld installatie en/of muziekinstrumenten zo luid te doen klinken dat dit als storend kan worden ervaren door burens (artikel 3.11 AHV).
- 9.5** Het is huurder verboden om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden. Dit verbod betreft ook de verhuur of in gebruikgeving aan derden via internetsites zoals Airbnb. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 3.22 e.v. AHV).
- 9.6** Alle eventuele beschadigingen aan het gehuurde of daarin aanwezige eigendommen van verhuurder dienen door huurder terstond gemeld te worden aan verhuurder (artikel 7.4 AHV).
- 9.7** Huurder is verplicht om het gehuurde ter beschikking te stellen voor bezichtiging aan potentiële kopers of nieuwe gebruikers van het gehuurde. Verhuurder zal eventuele bezichtigingen van tevoren aankondigen en in overleg met huurder plannen. Tevens zal huurder het aanbrenge van verkoop- of verhuur aankondigingen gedogen. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 11.2 e.v. AHV).
- 9.8** Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres meedelen, zich uitschrijven uit de Gemeentelijke Basisadministratie en een eventuele aan het adres gekoppelde parkeervergunning opzeggen bij de gemeente (artikel 18.2 AHV).
- 9.9** Voor het einde van de huur zal het gehuurde geïnspecteerd worden door beide partijen. Het gehuurde dient door huurder opgeleverd te worden in dezelfde staat als waarin deze aanvaard is, zoals is vastgelegd in de aan deze huurovereenkomst gehechte woningomschrijving en inventarislijst. Indien huurder het gehuurde niet naar behoren en schoon heeft opgeleverd, zal verhuurder het gehuurde professioneel laten schoon maken en/of repareren en de kosten daarvan bij huurder in rekening brengen (artikel 17.2 e.v. AHV).
- 9.10** Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken en/of aanwezig te hebben, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Bij overtreding van dit verbod zijn boetes verschuldigd (artikel 26 AHV).
- 9.11** Huurder verklaart zich bekend met het feit dat het verboden is te (laten) roken in het gehuurde. Huurder is aansprakelijk voor de (nicotine)schade die is ontstaan door het niet naleven van dit verbod (artikel 36 AHV).

10. VERKLARINGEN VAN VERHUURDER

Verhuurder verklaart dat hij voor het aangaan van deze huurovereenkomst kennis heeft genomen van de relevante wet- en regelgeving en – voor zover van toepassing – toestemming heeft verkregen van:

- de huiseigenaar of (daartoe bevoegde) beheerder, ingeval van onderverhuur;
- de gemeente;
- de vereniging van eigenaren;
- de hypotheeknemer(s);
- de verzekeraar(s).

11. BEMIDDELING DOOR MAKELAAR(S)

- 11.1** Deze huurovereenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van, als makelaar optredend in opdracht van huurder, en/of, als makelaar optredend in opdracht van verhuurder, volgens hun respectieve voorwaarden en tarieven, welke tevoren aan partijen zijn bekendgemaakt.
- 11.2** Partijen zullen de makelaar(s) nimmer aansprakelijk houden, indien de andere partij bij deze huurovereenkomst tekortschiet in de nakoming van enige daaruit voortvloeiende verplichting.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt te op

Verhuurder:

Huurder:

BIJLAGEN (aankruisen wat van toepassing is):

- ☐ Kopie paspoort huurder/bewoner
- ☐ Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte (d.d. 1 juli 2023)
- ☐ Opnamerapport met een woningbeschrijving
- ☐ Inventarislijst/fotoreportage van de inventaris
- ☐ Document betreffende de energieprestatie
- ☐ Document Wet goed verhuurderschap en Regeling goed verhuurderschap
- ☐ Splitsingsreglement en huishoudelijk reglement

Partijen bevestigen door ondertekening hieronder de ontvangst van een eigen exemplaar van de Algemene Huurvoorwaarden Woonruimte (d.d. 1 juli 2023) genoemd in artikel 2.2.

Verhuurder :

Huurder :
