
HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

2016

ONDERGETEKENDEN:

GEGEVENS VERHUURDER

Naam : De heer J.F.H. Hermans
E-mailadres : frank32gld@yahoo.com

hierna te noemen 'verhuurder(s)',

EN

GEGEVENS HUURDER(S)

Naam : De heer N. Andreicha
Adres : Groteburgse Grintweg 59A
Postcode : 4005 AA Tiel
Telefoonnummer : 0659316348
E-mailadres : andreichasemida.rahela@yahoo.ca
(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder(s)',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de gemeubileerde woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: Voorstad 25A, 4001 LS te Tiel, zijnde: 2-kamerappartement met balkon.
- 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.

3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 11 maanden en 15 dagen ingaande op 15-12-2016 en lopende tot en met 30-11-2017.
- 3.2. 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.
- 3.3. Indien de in artikel 3.1 bepaalde tijd verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door, met dien verstande dat dan een opzegtermijn geldt van één volledige kalendermaand(en) ingaande op de eerste van de maand. Beëindiging van de

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de Algemene Bepalingen.

4. 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 artikel 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2. De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.1 tot en met 14.7 van de Algemene Bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals in voornoemde artikelen is aangegeven.

4.3. De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen uiterlijk op de 28e van de maand voorafgaande aan de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4. Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs € 625,-
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten € 50,-

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen € 675,-

Zegge: zeshonderdvijfzeventig euro

4.5. Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 15-12-2016 tot en met 31-12-2016 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €370,16. Huurder zal dit bedrag voldoen uiterlijk 7 dagen vóór de sleuteloverdracht.

4.6. Huurder betaalt uiterlijk 7 dagen vóór sleuteloverdracht een waarborgsom van € 675,-. Voor het overige wordt verwezen naar artikel 10 van deze huurovereenkomst.

4.7. De maandelijkse huur dient vooraf op de 28e van de maand (huurder verplicht zich tot het instellen van een betaalautomaat) overgemaakt te worden op

NL41RABO0136081975 en t.n.v. 365 Beheer o.v.v. huur Voorstad 25A te Tiel en de desbetreffende maand.

De 1e huurbetaling en de borg dient te worden bijgeschreven op NL95INGB0004911942 en t.n.v. 123WONEN o.v.v. huur & borg Voorstad 25A te Tiel en de desbetreffende maand. 123Wonen zal zorg dragen voor doorbetaling aan verhuurder. Daarna zal de huurder de huur rechtstreeks overmaken aan de verhuurder.

5. Huurprijswijziging

5.1. De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 01/07/2017 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 bijgebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2.

5.2. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft [1](#), is het onder artikel 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 01/07/2017 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 18 van de Algemene Bepalingen.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

6. Leveringen en diensten

6.1. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

- **algemene servicekosten**
- **Onderhoud installaties:**
 - onderhoud liftinstallatie
 - onderhoud centrale verwarmingsinstallatie
 - onderhoud toegang-/intercom installatie
- **Gemeentelijke heffingen:**

Rioolrecht

Overige Service:

gebruik van boiler of geiser
beheer- en administratie kosten
afschrijving meubilering
schoonmaakkosten gezamenlijke ruimte
afschrijving stoffering
vervanging lampen gezamenlijke ruimte(n)

[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.

[2] Onder servicekosten vallen o.a. en indien van toepassing onderhoud verwarmingsapparatuur, kosten huismeester, schoonmaakkosten, herstelkosten, de kosten van zaken die het mogelijk maken gemeenschappelijke vertrekken te gebruiken overeenkomstig de overeengekomen bestemming: dit betreft zaken zoals water, verlichting, verwarming en inventaris voor gemeenschappelijke vertrekken, zoals in gangen, trappen, lift, berging/fietsenstalling, hobbykamer en gemeenschappelijk (niet openbare) groenvoorziening. Een vergoeding voor het gebruik van meubels en stoffering, glasverzekering, administratiekosten.

6.2. In de huurprijs zijn **niet** begrepen de kosten van het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder zal zelf met de betreffende leveranciers overeenkomsten tot levering van genoemde diensten dienen af te sluiten en op te zeggen. Ook niet in de huurprijs begrepen zijn de kosten voor abonnement van telefoon/internet en televisie. Ook voor deze diensten sluit de huurder de betreffende overeenkomsten zelf, en huurder zegt zelf deze overeenkomsten op.

7. 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 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, milieubeschermingsbijdragen, 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.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

- 7.2. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten dezede door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

8. Woonplaats

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.

9. Beheerder

Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: 365 Beheer, telefoon: 088-1235000, e-mail: info@365beheer.nl

10. Bijzondere bepalingen

10.1. Waarborgsom

Huurder zal aan verhuurder de waarborgsom voldoen tot zekerheid van al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn. Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst of een eventuele verlenging hiervan aan verhuurder of diens rechtverkrijgende(n) verschuldigd is of zal zijn. Tijdens de looptijd van de overeenkomst zal huurder niet kunnen verlangen dat enig aan verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom wordt verrekend. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Na het einde van de huur, de ontruiming en de oplevering, zal verhuurder zo spoedig mogelijk het bedrag van zijn vorderingen vaststellen en, voor zover mogelijk, na verrekening met de waarborgsom, dan wel na de betaling van dit bedrag, het restant van de waarborgsom afdragen.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

- 10.2.
- Verhuurder zal – overeenkomstig de geldende wetgeving – voor zijn rekening en risico zorgen voor het verstrekken aan huurder van een afschrift van een geldig energielabel met betrekking tot het gehuurde uit de onderhavige huurovereenkomst. Dit afschrift zal verhuurder binnen drie maanden na ingangsdatum van de onderhavige huurovereenkomst door verhuurder aan huurder worden verstrekt.
 - De huurder dient het gehuurde zelf te gebruiken overeenkomstig de aard en bestemming van het gehuurde.
 - Huisdieren zijn niet toegestaan en dienen bij constateren van wanprestatie per ommegaand binnen 24 uren te worden verwijderd.
 - Roken in de woning is niet toegestaan.
 - Indien verhuurder het nodig oordeelt gedurende de huurperiode aan het gehuurde reparaties of andere werkzaamheden te doen verrichten, zal huurder de personen nodig voor het verrichten van de werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die reparaties en werkzaamheden gedogen, zonder daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van betalingsverplichtingen te vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van uitvoering der werkzaamheden zo mogelijk overleg met huurder plegen. Het is verhuurder, diens beheerder en alle door hen aan te wijzen personen toegestaan inspecties uit te voeren. Verhuurder dient uiterlijk 48 uren voorafgaand aan de afspraak, huurder hiervan op de hoogte te stellen.
 - Door of namens partijen moet bij het einde van de huur en/of het gebruik een gezamenlijke inspectie van het gehuurde plaatsvinden en moet schriftelijk overeengekomen worden op welke wijze de bij die inspectie eventueel nodig blijvende reparaties en het achterstallige onderhoud, voor zover die voor rekening van huurder komen, zullen worden verricht. Indien die schriftelijke overeenkomst niet binnen een redelijke tijd tot stand komt, alsmede indien huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd de desbetreffende werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren.
 - Huurder is verplicht een AVP (WA) en inboedelverzekering te hebben of af te sluiten.
 - Voor rekening van huurder zijn alle kosten voor herstel van schade -niets uitgezonderd- ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze reinigen door huurder zelf of door hem aangewezen personen. Huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor rekening van de huurder komen indien deze zich voordoen voor zover dit zich binnen het gehuurde bevindt en voor zover aantoonbaar door schuld van huurder:
 - schade ten gevolge van bevriezing van leidingen;
 - schade door verkeerd gebruik schoorsteen;
 - verstoppingen van binnenriolering;
 - schoonmaken van woning bij vertrek.
 - Huurder is verplicht verhuurder zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen van ontstane of geconstateerde gebreken. Huurder dient de benodigde maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde. De huurder dient de verhuurder of beheerder onverwijld en schriftelijk op de hoogte te brengen van eventuele schade die kan ontstaan of is ontstaan.
 - Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om hennep en/of aanverwante gewassen te telen dan wel om andere activiteiten te ontplooiën in het gehuurde die in strijd zijn met de Opiumwet.
 - Huurder geeft medewerking aan bezichtigingen tijdens de kalendermaanden van de opzegtermijn.
 - Bij overmatig drankgebruik, drugsgebruik en/of geluidsoverlast en/of het niet onderhouden van de woning/het toebrengen van schade aan de woning wordt de huurovereenkomst direct ontbonden en dient de woning onverwijld ontruimd te worden.
 - Huurder dient zich als goed huisvader te gedragen en daarbij geen directe of indirecte overlast voor burens en/of omwonenden te bezorgen. Tevens zal huurder niet handelen in strijd met de artikelen als bedoeld in de Algemene Bepalingen woonruimte
 - Indien huurder:
 - surseance van betaling aanvraagt;
 - in staat van faillissement wordt verklaard;
 - het gehuurde onbewoond achterlaat;
 - heeft verhuurder het recht de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist.
 - Huurder zal aan verhuurder alle schade vergoeden, door de laatste te lijden als gevolg van de in het vorige lid bedoelde nalatigheid en/of tussentijdse beëindiging van de huur.
 - Alle goederen die door huurder na het einde van de huur in het gehuurde zijn achtergelaten, kunnen door verhuurder zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds op kosten van huurder worden verwijderd.

10.3. Domicilie/forum en rechts keuze

1. Huurder kiest gedurende de looptijd van de huurovereenkomst uitdrukkelijk domicilie op het adres van het gehuurde;
2. Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

10.4. Voorbehouden & aansprakelijkheden

Deze overeenkomst komt pas tot stand na finale goedkeuring door zowel huurder als verhuurder. Dit betekent dat de overeenkomst pas tot stand komt na rechtsgeldige ondertekening door zowel huurder als verhuurder. Indien één van de partijen haar goedkeuring niet geeft door het niet ondertekenen van onderhavige overeenkomst, dan kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Het beroepen op dit voorbehoud leidt tot het vervallen van iedere intentie of afspraak. In dat geval kan door zowel huurder als verhuurder geen enkele aanspraak gemaakt worden op schadevergoeding of anderszins.

Aldus opgemaakt en ondertekend

plaats

plaats

datum

datum

.....

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.
- HUISHOUDELIJK REGLEMENT Vereniging van Eigenaren
- INSPECTIERAPPORT (bij oplevering te ontvangen)

handtekening huurder(s):

.....

Huurder(s)