Huurovereenkomst woonruimte

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 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:

Ondergetekenden: **Verhuurder**

Naam	: [redacted]
Contactprsoon	: [redacted]
Adres	: [redacted]
Postcode / Woonplaats	: [redacted]
Telefoonnummer	: +31 6 [redacted]
E-mailadres	: [redacted]

nader te noemen 'verhuurder'

en

Huurder

Naam	: [redacted]
Adres	: [redacted]
Postcode / Woonplaats	: [redacted]
Geboortedatum	: [redacted]

nader te noemen 'huurder'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst **met een looptijd van 12 maanden met ingang van 1 september 2019.** Na ommekomst van deze periode eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder verdere opzegging, tenzij verlenging expliciet is aangezegd.
- huurder is niet gerechtigd enig ander persoon toestemming te verlenen voor inschrijving bij de gemeentelijke instanties. De toestemming wordt louter door de verhuurder gegeven.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige woonruimte**, hierna 'het gehuurde' genoemd. Huurder heeft kennis kunnen nemen van het gehuurde alvorens de huurovereenkomst te hebben getekend. Het gehuurde heeft het volgende adres: [redacted].

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

1.3 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.

Voorwaarden
2.1 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 gedeponeerd 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.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum (1 september 2019) van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.2 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

3.3 De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode (twaalf maanden), tenzij verlenging is aangezegd.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
- de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).
- de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.

4.3 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft. **De betalingen vinden plaats door middel van overschrijving op rekeningnummer [redacted] t.n.v. [redacted].**

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de all-in huurprijs	€ 2.800
- nutsvoorzieningen	€ 150
- servicekosten	€ 50
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ 3.000

Zegge drie duizend euro.

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 september 2019 tot en met 30 september 2019 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 3.000. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 september 2019.

Servicekosten
5. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
- Elektriciteit
- Water

Belastingen en andere heffingen
6.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van verhuurder:
a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. de 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. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten. **Hieronder valt ook de gecombineerde aanslag voor het gebruik van de woning door huurder.**

Beheerder
7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als contactpersoon op: [redacted] (+31 6 [redacted]).
7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom
8.1 Partijen komen geen waarborgsom overeen.

Boetebepaling
9.1 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 € 25 per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 1.500, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

Bijzondere bepalingen

- Huurder verklaart het gehuurde object in goede conditie te hebben ontvangen en zal zorg dragen dat het object in gelijke staat blijft verkeren. Onmiddellijk na het ter beschikking komen van het gehuurde object zal hij bij onverhoopt geconstateerde gebreken hiervan melding maken bij de verhuurder c.q. de gemachtigde van verhuurder;

- Daarnaast neemt huurder de nodige maatregelen dat schade aan het object, zoals water/vorstschade e.d. wordt voorkomen;

- Huurder verplicht zich verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of last te bezorgen;

- Huurder mag een logé(s) in het gehuurde ontvangen en laten overnachten. Dit mag echter niet het karakter van permanente medebewoning krijgen;

- Bij het beëindigen van de huurovereenkomst draagt huurder er zorg voor dat het object schoon en ontdaan van zijn eigendommen wordt opgeleverd;

- Indien er een reparatie aan de woning moet plaatsvinden, is huurder verplicht vooraf toestemming aan de verhuurder respectievelijk beheerder te vragen;

- De verhuurder heeft de beschikking van een sleutel om het gehuurde te kunnen betreden bij calamiteiten;

- Huurder is niet gerechtigd enigerlei verandering van blijvende aard in of aan het gehuurde aan te brengen, tenzij verhuurder of diens vertegenwoordiger, uitdrukkelijk zijn/haar schriftelijke toestemming daartoe heeft gegeven. Huurder is volledig verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt door: spijkers, schroeven, schilderen, behangen, stickers en dergelijke;

- Het is niet toegestaan het gehuurde te gebruiken voor commerciële doeleinden;

- Het is niet toegestaan om hennep en/of aanverwante gewassen te telen dan wel om andere activiteiten te ontplooien in het gehuurde die in strijd zijn met de Opiumwet; het is niet toegestaan om verdovende substanties of middelen (zowel hard- als softdrugs) te gebruiken in het gehuurde. Verhuurder maakt huurder er op attent dat gebruik van deze middelen niet getolereerd zullen worden;

- Huisdieren kunnen een oorzaak zijn voor overlast. Het is de huurder niet toegestaan om een huisdier permanent te plaatsen in het gehuurde;

- Verhuurder wijst aansprakelijkheid voor schade aan spullen en/of goederen binnen het gehuurde door toedoen van derden uitdrukkelijk af;

- Huurder is op de hoogte dat wanneer er storingen zijn aan het pand, er direct contact opgenomen dient te worden met de beheerder;

- Elke wijziging van of toevoeging aan deze overeenkomst dient schriftelijk te geschieden en/of na verandering geparafeerd door beide partijen.

Huurders zijn zich ervan bewust dat zij bij handelen in strijd met bovenstaande punten in overtreding zijn. Zij zullen worden aangesproken door de verhuurder op de gedragingen (schriftelijk en mondeling) en verzocht worden naleving te geven aan de voorwaarden zoals deze zijn neergelegd in deze overeenkomst c.q. bijzondere bepalingen. Bij het uitblijven van naleving zal de huurder de toegang worden ontzegd tot het gehuurde en een procedure aanhangig worden gemaakt bij rechtbank Amsterdam.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Amsterdam, 10 juli 2019

[redacted]

Amsterdam, 10 juli 2019

Namens [redacted]