

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

ONDERGETEKENDEN:

- [redacted] wonende te [redacted]
- wonende te [redacted]

, hierna (zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk) te noemen 'verhuurder',

EN mevrouw [redacted]

- geboren: [redacted]
- sofinummer [redacted]
- gevestigd/wonende te [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Artikel 1. Het gehuurde

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:
- woning Ten Katestraat 15-3 etage te Amsterdam. Bijlage 1 omschrijving en indeling van het gehuurde. Deze bijlage vormt een onverbreekelijk onderdeel van de onderhavige overeenkomst.

HOOFDELIJKHEID; MEDEHUUR; BESTEMMING; VERBOD ONDERHUUR

Artikel 2 Hoofdelijkheid, medehuur

- 2.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
- 2.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
- 2.3 Voorafgaand aan het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij al dan niet gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Paraaf huurder(s)



Pagina 1 van 17

Paraaf verhuurder



Artikel 3 Bestemming en gebruik; verbod onderhuur

- 3.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende berguimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopeningen te houden of te doen houden.
- 3.2 Huurder dient het gehuurde te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.
- 3.3 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 3.4 Huurder dient het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.
- 3.5 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en uitsluitend zelf te gebruiken en te bewonen. Indien huurder gedurende langer dan 14 dagen afwezig zal zijn dient hij op een redelijke termijn tevoren verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen. Indien en zodra huurder redelijker kan vermoeden dat hij gedurende meer dan 14 dagen afwezig zal zijn, dient hij verhuurder hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
- 3.6 Het is huurder niet toegestaan
- in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken danwel waarvan huurder redelijkerwijs kan vermoeden dat die overlast kunnen veroorzaken
 - hennep of soortgelijke gewassen te telen in het gehuurde, verdovende middelen te hebben en (of) daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of daarin enige andere activiteit te verrichten die op grond van de (opium)wet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
- 3.7 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goevinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.
- 3.8 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex waartoe ruimten en (of) terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen dat deze ruimten en (of) terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij, kennelijk danwel krachtens huurovereenkomst danwel krachtens de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimte voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centraleverwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
- 3.9 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken zoals het een goed huurder betaamt.

Verbod onderverhuur

- 3.10 Verhuurder voert een streng beleid tegen onderverhuur. Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, zelfs niet voor een zeer korte periode. Onder het verbod wordt begrepen - maar het is daartoe uitdrukkelijk niet beperkt - het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Partijen zijn het erover eens dat handelen in strijd met het onderhavige verbod dermate ernstig is dat dit naar keuze van verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn danwel een vordering tot algehele ontruiming rechtvaardigt.
- 3.11 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.



DUUR, VERLENGING EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 4. Duur en verlenging

- 4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar
- ingaande op 01-09-2006 en lopende tot en met 31-08-2007
- 4.2 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.
- 4.3 Indien in lid 1 van dit artikel een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door.

Artikel 5. Opzegging en ontbinding

- 5.1 Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden:
- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
 - met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
 - met inachtneming van een opzegtermijn.
- De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode (maand).
- 5.2 Algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst is slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.

BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN

Artikel 6. Leveringen en diensten

- 6.1. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
- - De service kosten voor:
 - a) elektriciteitskosten trappenhuisverlichting
 - b) 3x per jaar schoonmaken van trappenhuis
 - c) 3x per jaar aan de buitenzijde reinigen van de ramen aan de voorzijde van de woning.
 - d) jaarlijks onderhoud van de cv ketel/warmwatervoorziening
- 6.2 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
- 6.3 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op. Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
- 6.4 Wat blijkt het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.
- 6.5 Verhuurder biedt huurder desgewenst de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.
- 6.6 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.



- 6.7 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.
- 6.8 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
- 6.9 De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.
- 6.10. Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het oor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen of nalaten van huurder in strijd met de voorschriften ter zake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder. Partijen merken dergelijke handelingen of nalaten aan als een overtreding van de eisen van goed huurderschap.

Artikel 7. Belastingen en andere heffingen

- 7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
 - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - 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.
 - 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.
- 7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

HUURPRIJS, BETALINGEN

Artikel 8. Huurprijs; bijkomende leveringen; (eerste) betaalperiode; verbod van verrekening

- 8.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
 - de vergoeding voor de in artikel 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).
- 8.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in art. 6. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 8.3 Per betaalperiode van één maand bedraagt
- | | |
|--|------------|
| • - de huurprijs | EUR 453,71 |
| - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten (service kstn) | EUR 25,00 |
| - watergeld | EUR 16,29 |
| - Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen | EUR 495,00 |
- Zegge: VIERHONDERD EN VIJF EN NEGENTIG EURO 0/100.




- 8.4 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 8.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 september 2006 tot en met 30 september 2006 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag EUR 495,00. Huurder zal dit bedrag per bank voldoen vóór 15-05-2006 en overlegt een betalingsbewijs bij tekenen van de huurovereenkomst.
- 8.6 De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 50 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Artikel 9. Huurprijswijziging

Niet-geliberaliseerde woonruimte: geliberaliseerde woonruimte

- 9.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2007 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 bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in lid 2 van dit artikel.
- 9.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft¹, is het in lid 1 van dit artikel gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per aangepast en vervolgens jaarlijks. Als volgt:
- De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (onder meer op zijn website: www.cbs.nl);
 - De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
 - De huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
 - Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
 - De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Artikel 10. AANVANG HUUR

Terbeschikkingstelling door verhuurder

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.



- 10.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.
- 10.2 Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Toestand bij aanvang huur

- 10.3 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, is vastgelegd in een gedateerd en door partijen ondertekend inspectierapport/beschrijving.
- Van dit rapport is als **Bijlage 2** een exemplaar aan de onderhavige akte gehecht en maakt daarvan een onlosmakelijk deel uit.
- 10.4 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan is dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

ONDERHOUD EN GEBRUIK; LEEFREGELS

Artikel 11. Onderhoud door huurder

- 11.1 Huurder is ingevolge de wet (de artikelen 217 en 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen² aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.
- 11.2 Het gestelde in het eerste lid van dit artikel laat onverlet de in artikel 14 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen.
- 11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in artikel 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.
- 11.4 Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.
- 11.5 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

Artikel 12. Werkzaamheden verhuurder; gedoog- en meewerkplicht huurder; huurprijswijziging

- 12.1 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.

² Welke daaronder ten minste – doch niet uitsluitend – vallen, is te raadplegen op www.wetten.nl (Besluit kleine herstellingen). Een print van de door de verhuurder gehanteerde richtlijnen reparatie/onderhoudswerkzaamheden zijn als **Bijlage 3** aan de onderhavige akte gehecht en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.



- 12.2 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
- 12.3 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:
- a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
 - b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
 - c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.

Huurprijswijziging

- 12.4 Indien verhuurder volgens dit artikel 12 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen.
- 12.5 Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

Artikel 13. Nalatigheid

- 13.1 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren - dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd -, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend.

Artikel 14. Verbod voor huurder veranderingen aan het gehuurde aan het brengen; onderhoudsverplichting wijzigingen

- 14.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke gewenste of voorgenomen verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen. De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Het is huurder niet toegestaan structuur op de wanden aan te brengen, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke. Als de woning is voorzien van kunststof kozijnen is het de huurder niet toegestaan deze te schuren of schilderen en gaten hierin aan te brengen. Tevens is het niet toegestaan de ramen te beplakken met stickers of folie.
- 14.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Dergelijke zeer kleine veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht dienen uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.
- 14.3 Verhuurder zal in ieder geval geen toestemming verlenen voor onder meer:
- veranderingen, toevoegingen, aanbrengen van apparaten, installaties of wat dan ook op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin.
 - veranderingen, toevoegingen, aanbrengen van apparaten, installaties of wat dan ook op aan of in rookkanalen, ventilatiekanalen, noch voor het gebruik of de wijziging van voorzieningen die daar niet bestemd voor zijn ten behoeve van de afvoer van (rook- of verbrandings)gassen of ontluchting.
 - veranderingen en toevoegingen:
 - waardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde kan worden geschaad;
 - die kunnen leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
 - die niet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
 - die het woongenot niet aantoonbaar verhogen;
 - waartegen zich zwaarwichtige bezwaren van verhuurder verzetten.



- 14.4 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
 - naar het inzicht van verhuurder van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
 - naar het inzicht van verhuurder de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen kunnen aantasten;
 - naar het inzicht van verhuurder een goed woningbeheer kunnen bemoeilijken;
 - naar het inzicht van verhuurder overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
 - kunnen leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
 - naar het inzicht van verhuurder schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - naar het inzicht van verhuurder de aard van het gehuurde wijzigen;
 - in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.
- 14.5 Verhuurder is bevoegd aan zijn schriftelijke toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en WA-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
- 14.6 Verhuurder zal bij zijn schriftelijke toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd op voorhand een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen.
- 14.7 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere, vergelijkbare of opvolgende gevallen.

Ongedaanmaking onbevoegd aangebrachte veranderingen

- 14.8 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

Onderhoud

- 14.9 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen. Indien huurder door derden ter zake aansprakelijk wordt gesteld op gronden die niet evident ondeugdelijk zijn, zal verhuurder deze veranderingen en voorzieningen op kosten van huurder zonder nadere aankondiging mogen verwijderen.
- 14.10 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Nieuwe huurder

- 14.11 De ongedaanmaking voorafgaand aan het einde van de huur kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van dit artikellid gestelde.

Artikel 15. Bijzondere bepalingen omtrent onderhoud en wijzigingen

Appartementsrechten

Paraaf huurder(s)



Pagina 8 van 17

Paraaf verhuurder



- 15.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
- 15.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
- 15.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

- 15.4 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
- 15.5 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.
- 15.6 Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Lift

- 15.7 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.
- 15.8 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

- 15.9 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".
- 15.10 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
- 15.11 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding.
- 15.12 In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op beveiligingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
- 15.13 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het periodiek onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit serviceabonnement.
- 15.14 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

- 15.15 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het al dan niet kortstondig stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken - ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn - dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Zodra bomen of struiken in de tuin overlast kunnen veroorzaken moeten deze door huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. (Gevolg-)schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
- 15.16 Het is huurder niet toegestaan erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

Afvalstoffen/chemisch afval

Paraaf huurder(s)

Pagina 9 van 17

Paraaf verhuurder

- 15.17 Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortdurend deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.
- 15.18 Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Schakelbepaling

- 15.19 Het bepaalde in artikel 14 is van overeenkomstige toepassing.

BEHEER, TOEGANG, CORRESPONDENTIE

Artikel 16. Beheerder

-
- 16.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: [REDACTED]
- 16.2 Huurder zal zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Artikel 17. Toegang

- 17.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in 10.3 tot en met 10.6 genoemde werkzaamheden en voor taxaties.
- 17.2 In noodgevallen is (de beheerder van) verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
- 17.3 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gehangen en gedogen.

Artikel 18. Verzoeken en klachten

- 18.1 Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn schriftelijke positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.
- 18.2 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

(TOESTAND BIJ) EINDE HUUR

Artikel 19. Voorinspectie en oplevering

- 19.1 Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden/verbeteringen.
- 19.2 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, alle wanden en plafonds in dezelfde kleur als bij aanvang van de huur opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten.
- 19.3 Partijen zullen het gehuurde in het kader van het eindigen van de huurovereenkomst tijdig vóór de oplevering gezamenlijk inspecteren. Daarvan wordt door (de beheerder van) verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt.
- 19.4 Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten.



- 19.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
- 19.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het door partijen ondertekend inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.
- 19.7 Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, maakt de (beheerder van) verhuurder na oplevering een inspectierapport op en worden de daarin weergegeven bevindingen door partijen voor juist gehouden. Voor schade die eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht treedt en die huurder had behoren te herstellen of voor werkzaamheden waarvan eerst dan blijkt dat de huurder die had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.
- 19.8 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in lid 9 van dit artikel te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontleen.

Artikel 20. Achtergelaten zaken

- 20.1 Huurder wordt geacht het bezit te verliezen en afstand aan verhuurder te hebben gedaan van zaken die hij in het gehuurde achterlaat bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht en zonder dat op verhuurder een mededelingsplicht rust en zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.
- 20.2 Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.

Artikel 21. Nieuwe huurder

- 21.1 Verhuurder bepaalt wie na einde van de huurovereenkomst de nieuwe huurder zal worden. Verhuurder is dus niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

Artikel 22. SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID

- 22.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
- 22.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
- 22.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de leden 1 en 2 van dit artikel gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.
- 22.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toen kende of had behoren te kennen.



- 22.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, terrorisme en andere calamiteiten.
- 22.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt behoudens tegenbewijs geacht daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.
- 22.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden. Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Artikel 23. TEKORTKOMING; VERZUIM; BUITENGERECHTELIJKE KOSTEN; BOETE

- 23.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
- 23.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.
- 23.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.
- 23.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van € 125,-. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.
- 23.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.
- 23.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 5.000,- verschuldigd voor elke geval, plus € 50,- per kalenderdag bij het overtreden van het verbod op gehele of gedeeltelijke onderhuur van het gehuurde danwel dit voor gebruik aan derden af te staan. Het is de huurder niet toegestaan de buitengevel te schilderen/bewerken op straffe van een direct opeisbare boete van € 2.500,- eventueel vermeerderd met de meerkosten voor het herstel of reinigen hiervan. Het is de huurder niet toegestaan de in woning aanwezig kunststof kozijnen te schilderen, of schuren, hierin te boren, schroeven of spijkeren waardoor onherstelbare schade ontstaat op straffe van een direct opeisbare boete van € 2.500,-. Huurder is de verhuurder een direct opeisbare boete van € 50,- per kalenderdag verschuldigd voor alle verplichtingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedragen zijn is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 24. Voorwaarden en bepalingen

- 24.1 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.

Artikel 25. Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

- 25.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 26. Woonplaats

Paraaf huurder(s)



Pagina 12 van 17

Paraaf verhuurder



- 26.1 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. Huurder kiest voor alle correspondentie alsmede geschillen verband houdende met het gehuurde of verband houdend of voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst woonplaats aan het adres van het gehuurde.
- 26.2 Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond bij aangetekende brief in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. In dat geval geldt dit adres, naast het adres van het gehuurde, als (gekozen) 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.

Artikel 27. Wet Bescherming Persoonsgegevens

- 27.1 Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Artikel 28. BIJZONDERE BEPALINGEN

- a. Het watergebruik is voor rekening van de huurder.
- b. De kosten voor het opmaken van deze overeenkomst zijn voor rekening van de huurder.
- c. Bij ondertekening van deze overeenkomst is de huurder een bedrag van EUR 1.485,00 (zegge DUIZENDVIERHONDERD EN VIJFENTACHTIG EURO 0/100) verschuldigt aan de huurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voor huurder voortvloeien. Wanneer na beëindiging van de overeenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel van de huurder heeft te vorderen worden terugbetaald, uiterlijk een maand na de oplevering van het gehuurde.
- d. Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag van bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op ING bankrekeningnummer [REDACTED] ten name van [REDACTED]



BIJLAGE 1

Omschrijving van de woning

De woning is voor de aanvang van de huurperiode volledig opgeknapt en geschilderd door de verhuurder. De vloeren in al de vertrekken zijn voorzien van vloerisolatie. In de woonkamer, hal, slaapkamer en keuken is een nieuwe laminaatvloer gelegd door de verhuurder. Alle wanden, welke gestuct zijn, zijn in een witte latex verf gesausd. Alle plafonds zijn wit gesausd. Het houtwerk is in een lichte Sigma kleur (crème wit) geschilderd. De voordeur is vernieuwd, zo ook al de binnendeuren in de woning.

Gang

In de gang bevindt zich de huistelefoon, en een apart toilet.

Het Toilet

Het toilet is volledig nieuw en heeft een zwevend toilet merk Sphinx en een fonteintje. De wanden zijn betegeld zo ook de vloer. De deur is voorzien van een extra ventilatierooster.

Woonkamer

De wanden en plafonds zijn wit gesausd. In de woonkamer bevinden zich 2 radiatoren met regelknop. Een aansluiting voor de kabel, een kamerthermostaat merk Honeywell, en meerdere geaarde stopcontacten. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 3 kunststof draai kiepramen voorzien van isolatieglas. Tevens bevinden zich naast de ramen speciale ventilatieroosters in de hoeken van de woonkamer.

Slaapkamer

De slaapkamer wordt verwarmt door een radiator met thermostaatknop. De deur naar het balkon is voorzien van isolatieglas. Er is een wasbak met planchet, mengkraan, en spiegel in de hoek van de kamer. Wand en plafond zijn wit gesausd.

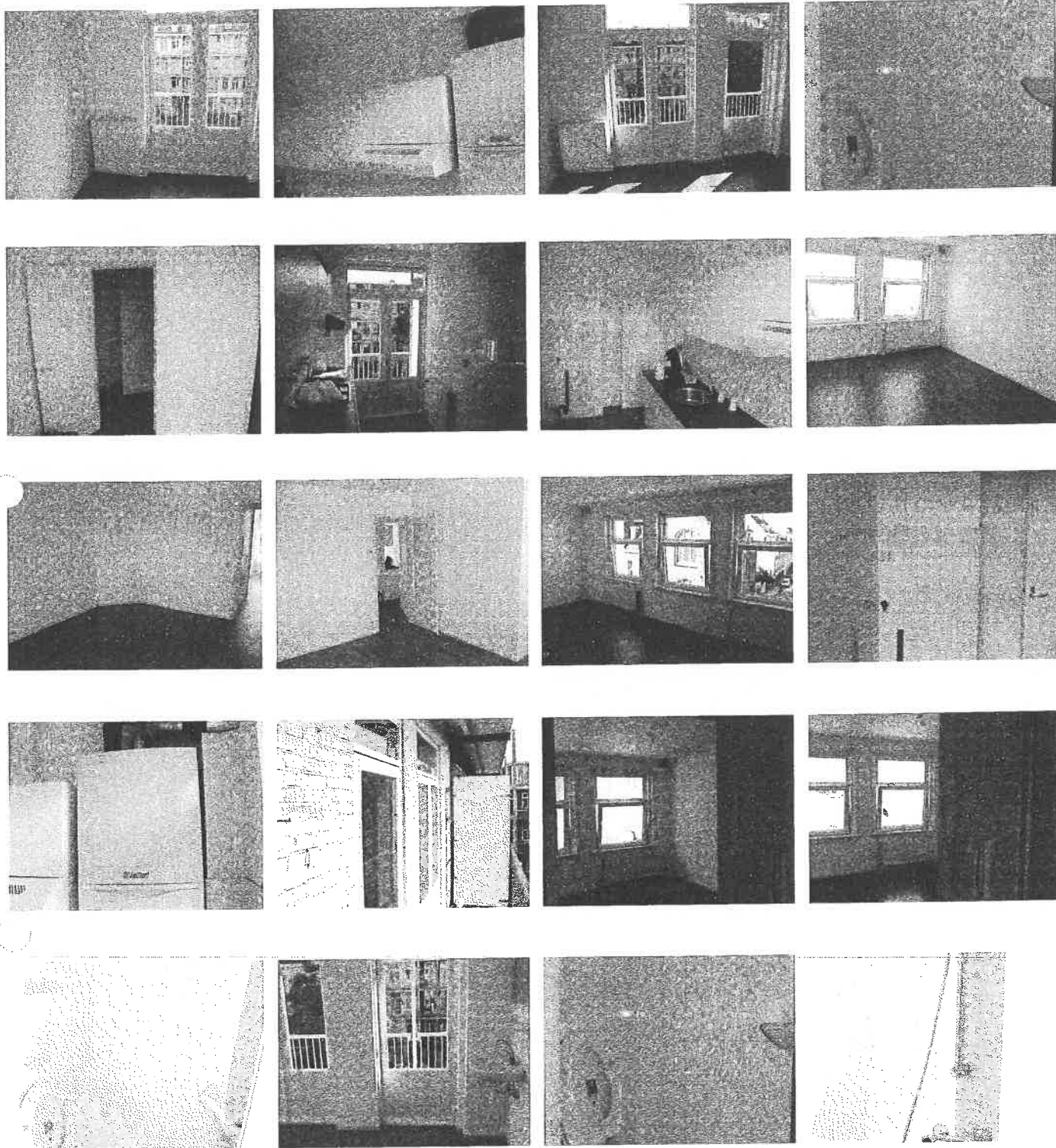
Badkamer

De badkamer is volledig nieuw en beschikt over een zwevend toilet, wasbak met mengkraan planchet en spiegel, ligbad met mengkraan en handdouche met slang. Er is tevens een aparte douche met een douche bak met handdouche met slang op een glijstang. De badkamer wordt verwarmd door een sierradiator. De deur is voorzien van een extra ventilatierooster.

Keuken

De keuken is nieuw. De keuken bestaat uit 3 hele en een half bovenkastje, 4 onderkastjes, en 2 trekladen. De afzuigkap is van het merk Balion. Het 4 pits gastoestel is van het merk Balion. De keuken beschikt over een roestvrijstalen spoelbak met mengkraan. Er is een aansluiting voor een wasmachine in de keuken. De keuken wordt verwarmt door een radiator met thermostaatknop. De achterwand is half betegeld. Overige wanden en het plafond zijn wit gesausd. De CV/Warmwatervoorziening bevindt zich in de keuken.





FOTO'S VAN DE WONING

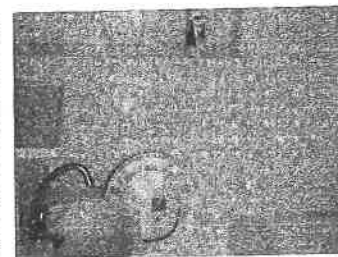
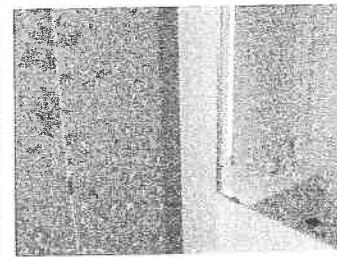
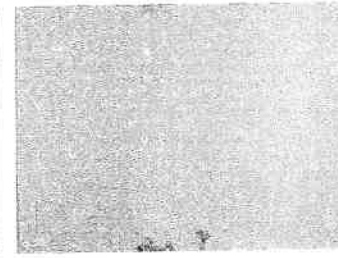
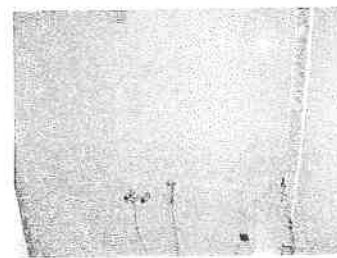
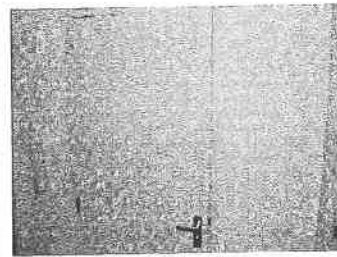
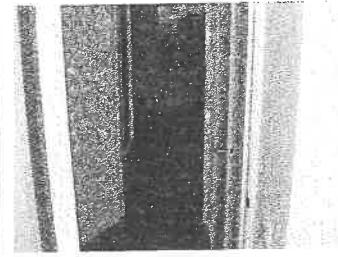
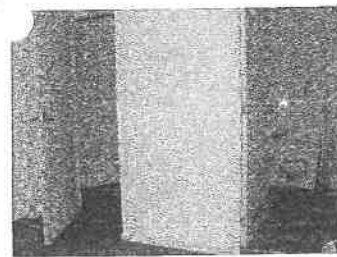
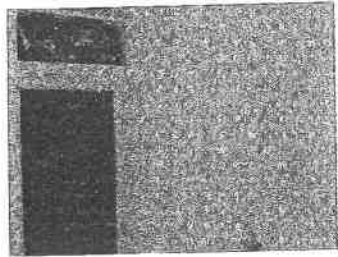
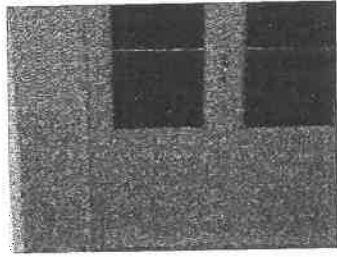
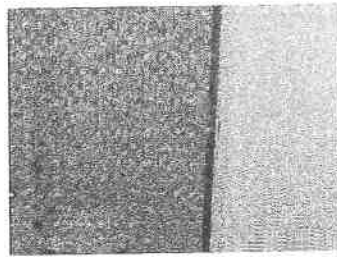
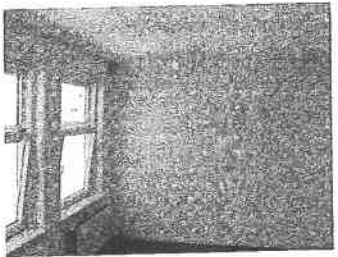
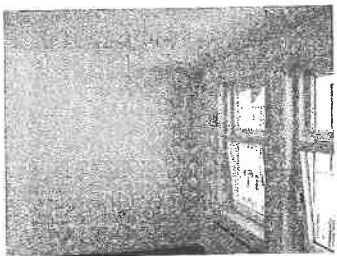
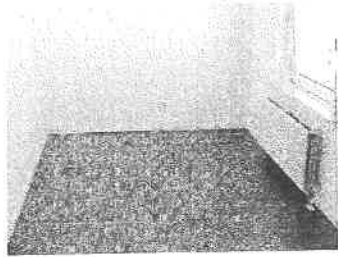
Paraaf huurder(s)

[Handwritten signature]

Pagina 15 van 17

Paraaf verhuurder

[Handwritten signature]



FOTO'S VAN DE WONING

Paraaf huurder(s)

Pagina 16 van 17

Paraaf verhuurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud

•• plaats Amsterdam datum 01-09-2006

plaats Amsterdam datum 01-09-2006

•• (huurder(s))

(verhuurder)

Paraaf huurder(s)

Pagina 17 van 17

Paraaf verhuurder