

**Betalings-
verplichting****Artikel 2**

(1) De betalingsverplichting van de huurder omvat:

huurprijs	f. 401.00	per maand
voorschot leveringen en diensten	f	per
voorschot warmtelevering	f	per
watergeld	f 17.40	per maand

totaal f 418.40

(Zegge: vierhonderdachtien gulden veertig cent)

bij vooruitbetaling te voldoen, telkens vóór of op de eerste dag van
de maand voor het eerst vóór of op 1 Mei 1994

De eerste betaling geschiedt met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst

over het tijdvak van

tot

en bedraagt f n.v.t.

- (2) De kosten voor overige bijkomende leveringen en diensten, zullen desnodig nader worden gespecificeerd in een bij deze overeenkomst behorende bepaling.
- (3) De voldoening van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd, moet zodanig geschieden dat verhuurder uiterlijk op de vervalddag daarover kan beschikken.
- (4) Bij niet tijdige nakoming zal huurder zonder ingebrekestelling in verzuim zijn en vanaf de vervalddag de wettelijke rente verschuldigd zijn tot aan de dag van algehele voldoening.
- (5) Ieder beroep op verrekening met een vordering, die huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, is uitgesloten.
- (6) De kosten van gas, elektriciteit of andere energie zijn voor rekening van de huurder. Voorzover technische voorzieningen voor het meten van dat gebruik ontbreken zullen deze kosten naar redelijkheid worden geschat.
- (7) Het watergeld is voor rekening van huurder. Het bedrag dat huurder verschuldigd is, is gelijk aan het bedrag dat door of namens het Gemeentelijke Waterleidingbedrijf aan verhuurder in rekening is of zal worden gebracht, eventuele verhogingen daaronder begrepen.
- (8) De precariobelasting, verschuldigd voor zaken, die door huurder zijn aangebracht, is voor rekening van huurder, ook voor zover de aanslag op naam van verhuurder wordt gesteld.

**Huurprijs-
aanpassing****Artikel 3**

- (1) Verhuurder is gerechtigd jaarlijks voor het eerst per 1 juli de huurprijs te verhogen met het voor het gehuurde maximaal toelaatbare bedrag met inachtneming van de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.
- (2) Verhuurder is eveneens gerechtigd de te betalen voorschotten voor leveringen, diensten en warmtelevering tussentijds te verhogen indien het kostenpeil daartoe aanleiding geeft.

Gehuurde**Artikel 4**

- (1) Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven. Huurder is niet gerechtigd in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf uit te oefenen.
- (2) De staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een in tweevoud op te maken inspektierapport, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarvan elk der partijen een exemplaar ontvangt.

Schade**Artikel 5**

- (1) Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt door het optreden en de gevolgen van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van verhuurder of van opzet of grove schuld van een persoon waarvoor verhuurder rechtens aansprakelijk is.
- (2) Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door storm, sneeuw- of regenval, aardbevingen, of door in- of uitstroming van water, gas, elektriciteit, of door een warmwater- of centrale verwarmingsinstallatie, tenzij de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van verhuurder of van opzet of grove schuld van een persoon waarvoor verhuurder rechtens aansprakelijk is.
- (3) Huurder is verplicht terstond de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde. Huurder is bovendien verplicht verhuurder of diens gevolmachtigde terstond op de hoogte te brengen, indien aan het gehuurde of aan de percelen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, schade dreigt te ontstaan of wel indien zodanige schade mocht hebben plaatsgevonden of zich een gebrek mocht hebben voorgedaan.

Gebruik**Artikel 6**

- (1) Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de aangegeven bestemming gebruiken.
Huurder zal het gehuurde overeenkomstig die bestemming van de nodige stoffering en meubilering voorzien en voorzien houden.
- (2) Huurder is verplicht zorg te dragen dat hij noch zijn huisgenoten noch derden die zich met zijn toestemming in het gehuurde bevinden overlast aan gebruikers van het onderhavige perceel c.q. de naburige percelen zal/zullen veroorzaken.

**Verbod
onderhuur/
inwoning****Artikel 7**

- (1) Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken, of aan derden in onderhuur af te geven.
- (2) Huurder mag geen andere personen bij zich doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren.

**Verandering
aan het
gehuurde****Artikel 8**

- (1) Het is huurder niet toegestaan aan het gehuurde iets aan te brengen, te veranderen of weg te breken.
- (2) Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij uitvoering van werkzaamheden, waarvoor hij toestemming van verhuurder heeft verkregen, voldaan wordt aan terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat de daarvoor benodigde vergunningen zullen worden verkregen.
- (3) Hetgeen huurder in of aan het gehuurde zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, een en ander geheel voor rekening en risico van huurder, zal hij bij het einde van de huur in stand moeten laten zonder daarvoor enige vergoeding van verhuurder te kunnen vorderen. Evenwel kan verhuurder bij het einde van de huur van huurder vorderen dat het gehuurde in de staat wordt gebracht waarin het bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde.

Artikel 9

- (1) Huurder moet er zorg voor dragen dat geen kleden, bedden, of andere voorwerpen op balkons of veranda's of buiten de ramen worden uitgeklopt, of daaraan of daarbuiten worden uitgehangen, en dat geen afval of andere voorwerpen naar beneden worden geworpen.
- (2) In de gemeenschappelijke ruimte(n) mogen geen fietsen, kinderwagens of andere zaken worden geplaatst. Huurder is aansprakelijk voor schade aan de gemeenschappelijke ruimten door zijn toedoen of anderszins door een aan hem toe te rekenen oorzaak ontstaan.
- (3) Het is huurder niet toegestaan antennes, leidingen, reclame of aanduidingen op of aan het gehuurde te bevestigen.

- (4) Huurder verbeurt een boete van f 100,- voor het plaatsen en van f 10,- voor elke dag dat hij een antenne, leidingen, reclame of aanduidingen geplaatst houdt zonder toestemming van verhuurder. Verhuurder is gerechtigd naast deze boete nakoming van deze bepaling en schadevergoeding te vorderen.
- (5) Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen, dat hij noch derden die voor hem werkzaam zijn en/of die zich met zijn toestemming in het gehuurde bevinden en/of huisgenoten zich op het dak of plat bevinden, noch dat voorwerpen hierop worden geplaatst. Huurder is aansprakelijk voor alle schade tengevolge van het overtreden van deze bepaling.
- (6) Huurder mag in of op het gehuurde geen dieren houden, die door aard of aantal overlast of ongerief kunnen veroorzaken.
- (7) Huurder mag geen ondeugdelijke vlaggestokhouders aan voor- of achterzijde aanbrengen, geen vaste droogarmen, en in het gehuurde geen harde vloerbedekking (waaronder parket, linoleum e.d.), noch vloerbedekking aanbrengen met een niet meer te verwijderen lijmsort.

Onderhoud en reparatie

Artikel 10

- (1) Huurder is verplicht het gehuurde, met inbegrip van het daartoe behorende sanitair, bij voortdurend in goede staat van onderhoud te houden, één en ander overeenkomstig de staat van het gehuurde, opgenomen in het inspectie-rapport.
- (2) Huurder is verplicht om in het geval bij het gehuurde een tuin behoort, deze als siertuin aan te leggen en te onderhouden.
- (3) Huurder is verplicht de geringe en dagelijkse reparaties, zoals bedoeld bij art. 7A:1619 BW, uit te voeren. Onder deze reparaties vallen o.a.
 - a. het tenminste éénmaal per jaar vegen van de schoorsteenkanalen door een erkend schoorsteenvegersbedrijf;
 - b. het vervangen van alle glas-, spiegel- of winkelruiten door ruiten van dezelfde glasoort en tenminste dezelfde kwaliteit en dikte, die gedurende de huurtijd breken. Huurder wordt aangeraden hiervoor een glasverzekering af te sluiten;
 - c. het onderhoud en herstel van zonweringen, rolluiken, raamkoorden, hang- en sluitwerk en kranen e.d.;
 - d. het schoonmaken en ontstoppen van leidingen en lozingen, goten en putten.
- (4) Bij vorst en sneeuw moet huurder alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade. In het bijzonder zal huurder bij vorst alle maatregelen moeten nemen, waardoor het bevriezen van verwarmings- en/of warmwaterinstallaties voorzover in het gehuurde aanwezig en van leidingen en lozingen wordt voorkomen. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen mochten bevriezen, zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde zelf als aan eigendommen van huurder of derden, voor huurders rekening zijn, tenzij deze schade niet aan nalatigheid van huurder te wijten is.
- (5) Indien verhuurder een onderzoek wil doen instellen naar de wenselijkheid om reparaties te verrichten, of reparaties wil doen voorbereiden of uitvoeren of wanneer ten behoeve van andere bewoners werkzaamheden moeten worden verricht, is huurder verplicht hem, verhuurder, of wie zich namens de verhuurder bij huurder zal voegen, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 24 uur na de door verhuurder tot huurder gerichte aankondiging, daartoe toegang tot het gehuurde te verlenen, en tot het voorgenomen onderzoek en/of de door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen, zonder enige voorwaarden te kunnen stellen of enige tegenprestatie te kunnen verlangen.
- (6) In het geval de in lid 5 genoemde werkzaamheden uitgevoerd moeten worden zal huurder het eventuele ongerief moeten gedogen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, zo mogelijk, overleg met huurder plegen.
- (7) Huurder kan terzake van het gedogen van de in lid 5 genoemde werkzaamheden geen schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting vorderen.

Verzuim

Artikel 11

- (1) Huurder zal in verzuim zijn indien hij, na in gebreke te zijn gesteld bij schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, tekort blijft komen in de nakoming van enige verplichting, die ingevolge deze overeenkomst op hem rust.

- (2) Indien de huurder tijdelijk niet kan nakomen of uit zijn houding blijkt dat aanmaning nutteloos zou zijn, kan de ingebrekestelling plaatsvinden door een schriftelijke mededeling waaruit blijkt dat hij voor het uitblijven van de nakoming aansprakelijk wordt gesteld.
- (3) Het verzuim treedt voor huurder zonder ingebrekestelling in, indien:
 - a. verhuurder op de vervaldag niet de huurprijs en/of de verschotten voor bijkomende leveringen en diensten, warmtelevering en watergeld, heeft ontvangen;
 - b. huurder niet binnen 14 dagen na opgave door verhuurder de overige uit dit kontrakt voor huurder voortvloeiende financiële verplichtingen heeft voldaan;
 - c. huurder niet voldoet aan zijn verplichting tot het vergoeden van schade aan verhuurder wegens een huurder toerekenbare tekortkoming;
 - d. verhuurder uit een mededeling van huurder moet afleiden dat deze in de nakoming van de verbintenis tekort zal schieten.
- (4) Indien en zodra huurder in verzuim is, is verhuurder steeds gerechtigd nakoming of ontbinding, beide met aanvullende schadevergoeding, danwel vervangende schadevergoeding, te verlangen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling vereist zal zijn.
- (5) Verhuurder is gerechtigd om reeds bij de in lid 1 genoemde schriftelijke aanmaning aan huurder aan te zeggen dat hij nakoming danwel ontbinding zal vorderen in het geval huurder binnen de gestelde termijn met nakoming in gebreke blijft.
- (6) De kosten van de schriftelijke aanmaning komen voor huurders rekening, ook in het geval huurder alsnog aan zijn verplichtingen voldoet.
- (7) De kosten, zowel in als buiten rechte, veroorzaakt aan verhuurder door overtreding van huurder van één der bepalingen van dit kontrakt, zijn voor rekening van huurder.

Waarborgsom Artikel 12

en/of bankgarantie

- (1) Huurder zal bij ondertekening van dit kontrakt:
 - a. in handen van verhuurder storten een waarborgsom groot *f.* 400 .--
(zegge: vierhonderd gulden, ----- cent)
over welke waarborgsom geen rente wordt vergoed;
 - ~~b.~~ in handen van verhuurder stellen een op naam van verhuurder gestelde bankgarantie tot *f*
(zegge: gulden, cent)
- (2) De bankgarantie moet voldoen aan een door de verhuurder goedgekeurd model.
- (3) De bankgarantie dient tot minimaal drie maanden na afloop van de huurovereenkomst geldig te blijven.
- (4) Deze waarborgsom c.q. bankgarantie dient tot zekerheid voor al hetgeen huurder, ingevolge dit kontrakt of eventuele verlenging hiervan (eventueel ten laste van huurder komende schadevergoedingen en in art. 2 en 11 genoemde rente en kosten daaronder begrepen) aan verhuurder of diens rechtverkrijgende(n) verschuldigd zal worden, alsmede voor elke financiële schade die verhuurder lijdt bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst wegens faillissement van huurder, voorzover op huurder en/of de boedel geen verhaal mogelijk is.
- (5) Tijdens de looptijd van de overeenkomst zal huurder niet kunnen verlangen dat enig verhuurder toekomstig bedrag met de waarborgsom wordt verrekend.
- (6) Na het einde van de huur, de ontruiming en de oplevering, zal verhuurder, zo spoedig mogelijk, het bedrag zijner vorderingen moeten vaststellen en
 - a. na verrekening van zijn vordering met de waarborgsom, c.q. na de betaling van dit bedrag, het restant van de waarborgsom aan huurder moeten afdragen;
 - b. zo spoedig mogelijk, indien gebleken is dat huurder geen verplichtingen jegens verhuurder heeft, de bankgarantie retourneren.
- (7) Verhuurder is gerechtigd te verlangen dat telkenmale na afloop van een jaar het bedrag van de waarborgsom/bankgarantie wordt aangepast aan de alsdan geldende betalingsverplichting van huurder op jaarbasis.

**Einde huur-
overeenkomst/
verkoop
gehuurde**

Artikel 13

- (1) Huurder is verplicht om gedurende maximaal drie/ maanden voor het einde van de huur en in geval van voorgenomen onderhandse of openbare verkoop, het gehuurde te laten bezichtigen op iedere dinsdag en donderdag en op de dag van openbare verkoop telkens van 14.00-16.00 uur, alsmede om gedurende dezelfde tijd het aanbrengen van veiling-, verkoop- of huurborden danwel -biljetten toe te staan.
- (2) Bij het einde van de huur is huurder verplicht het gehuurde tijdig te ontruimen en, met inachtneming van het bepaalde in art. 8, in de in het inspectierapport omschreven staat, zoals bedoeld in art. 4 lid 2, en behoorlijk schoongemaakt ter beschikking van verhuurder te stellen, alsmede verhuurder alle sleutels van het gehuurde ter hand te stellen.
- (3) Huurder is tevens verplicht mee te werken aan een inspectie van het gehuurde voor het einde van de huur.
- (4) Indien huurder niet binnen een redelijke termijn voorafgaande aan het einde van de huur medewerking verleent aan de inspectie en de vastlegging daarvan, geldt de inspectie door de verhuurder en diens vastlegging van zijn bevindingen als bindend tussen partijen.
- (5) Indien verhuurder, bij het einde van de huur, niet tijdig de sleutels ontvangt, zal hij het recht hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade te vergoeden, die door zijn toerekenbare tekortkoming mocht ontstaan.
- (6) Alle zaken die huurder, na beëindiging van de huur, in het gehuurde zal achterlaten, worden geacht door hem aan verhuurder afgestaan te zijn. Verhuurder zal over deze zaken als zijn eigendom kunnen beschikken, zonder daarvoor enige vergoeding aan huurder te moeten geven of hem daaromtrent enige verantwoording schuldig te zijn, onverminderd het recht van verhuurder om deze zaken op kosten van huurder te verwijderen.

**Opleverings-
datum**

Artikel 14

Huurder doet afstand van alle rechten die hij jegens verhuurder kan doen gelden wanneer deze het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan stellen, mits zulks het gevolg is van enig handelen of nalaten van derden, indien en voorzover dit redelijkerwijs niet aan verhuurder kan worden toegerekend.

**Apparte-
menten**

Artikel 15

Indien het gehuurde ten tijde van het aangaan van deze huurovereenkomst deel uitmaakt van een gebouw, dat in eigendom toebehoort aan een coöperatie of dat gesplitst is in appartementsrechten, verbindt huurder zich tot nakoming van alle uit de statuten en/of reglementen voortvloeiende verplichtingen. Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst het gebouw, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, eigendom wordt van een coöperatie of gesplitst wordt in appartementsrechten verbindt huurder zich tot nakoming van alle als gevolg daarvan uit de statuten en/of reglementen voortvloeiende verplichtingen, voor zover deze niet in strijd zijn met de bepalingen van deze huurovereenkomst. Huurder verklaart deze reglementen en/of statuten te kennen en een exemplaar daarvan te hebben ontvangen.

Toestemming Artikel 16

Indien het gehuurde ten tijde van het aangaan van deze huurovereenkomst deel uitmaakt van een gebouw, dat in eigendom toebehoort aan een coöperatie of dat gesplitst is in appartementsrechten, heeft verhuurder – indien voorgeschreven in de statuten en/of reglementen – ten behoeve van huurder bij ondertekening van dit kontrakt een door het betreffende bestuur c.q. daartoe bevoegde administrateur getekende verklaring van geen bezwaar aan dit kontrakt gehecht.

Hoofdelijkheid Artikel 17

- (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.

- (2) De erfgenaam(en) en rechtverkrijgende(n) van huurder zal/zullen voor de verbintenissen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst hoofdelijk verbonden zijn.

**Schriftelijke
toestemming Artikel 18**

- (1) Indien huurder, na ondertekening van dit kontrakt, een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze overeenkomst verlangt, moet huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk indienen.
- (2) Indien en voorzover in enige bepaling van deze overeenkomst de toestemming van verhuurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
- (3) Bedingen, die een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling in deze overeenkomst inhouden gelden slechts indien en voorzover deze schriftelijk zijn vastgelegd en door partijen zijn ondertekend.

Woonplaats Artikel 19

- (1) Huurder verklaart dat alle mededelingen, die verhuurder hem in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst vanaf de ingang van de huur mocht willen doen, gericht kunnen worden aan het adres van het gehuurde, waar huurder woonachtig is.
- (2) Huurder verplicht zich verhuurder schriftelijk te berichten in het geval hij niet meer woonachtig is in het gehuurde onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats.
- (3) Voor het geval huurder niet meer in het gehuurde woonachtig is en tevens nalaat verhuurder zijn nieuwe adres mede te delen, alsook voor het geval huurder geen bekende werkelijke woonplaats zal hebben in de gemeente waarin het gehuurde is gelegen, kiest huurder woonplaats in het gehuurde.

Aan huurder is een woonvergunning verstrekt onder nr. 0932425

De huur maandelijks te voldoen op postgiro 1521004

De contractkosten bedragen f. 117.50 incl btw.

Aldus in duplo/ triplo opgemaakt en ondertekend

plaats: Amsterdam

datum: Mei 1994

Namens verhuurder

najaar 1992

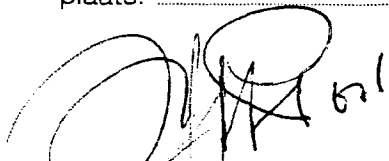
Huurder

Bijzondere bepalingen

Aldus in duplo/triplo opgemaakt en ondertekend

plaats:

datum:


Namens verhuurder
najaar 1992

Huurder
