

HUURCONTRACT WOONRUIMTE MVA

(MODEL AUGUSTUS 2003)

Op heden 18 oktober 2007, verklaart ondergetekende **KEIJZER & MUNTJEWERF** geregistreerd en gecertificeerd makelaar in onroerende goederen, gevestigd te 1015 DZ Amsterdam, Prinsengracht 94, als onmiddellijk vertegenwoordiger van de eigenaar hierna te noemen "verhuurder" te hebben verhuurd aan ondergetekende

1.

ge

leg

wo

po

hierna te noemen "huurder", die verklaart te hebben gehuurd

**de eerste verdieping rechts van het perceel
Utrechtsedwardsstraat 138 te Amsterdam
Postcode 1017 WK**

en wel op navolgende voorwaarden:

ARTIKEL 1 – HUURTIJD.

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de tijd van één maand, ingaande op 1 november 2007 en eindigende op 30 november 2007.
2. Na afloop van de overeengekomen huurtermijn wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden voor onbepaalde tijd van kalendermaand tot kalendermaand verlengd, tenzij opzegging door één van beide partijen heeft plaatsgehad tegen een voor betaling van de huurprijs overeengekomen dag niet vallend voor het verstrijken van de in lid 1 overeengekomen termijn, met voor de huurder inachtneming van een opzegtermijn van minimaal één maand.
3. De voor onbepaalde tijd verlengde huurovereenkomst kan door beide partijen worden opgezegd tegen een betaling van de huurprijs overeengekomen dag met voor de huurder inachtneming van een opzegtermijn van minimaal één maand.
4. De huuropzegging moet bij aangetekende brief..

ARTIKEL 2 – BETALINGSVERPLICHTING.

1. De betalingsverplichting van huurder omvat:

huurprijs	€	279,90	per maand
voorschot gas, electra	€	68,07	per maand
totaal	€	<u>347,97</u>	<u>per maand</u>

(Zegge: Drie honderd zeven en veertig Euro en zeven en negentig Euro cent.

bij vooruitbetaling te voldoen, telkens vóór of op de eerste dag van iedere maand voor het eerst vóór of op 1 november 2007.

De eerste betaling geschiedt met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst over het tijdvak van 1 november 2007 tot 1 december 2007 en bedraagt € 347,97

2. De voldoening van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd, moet zodanig geschieden dat verhuurder uiterlijk op de vervaldag daarover kan beschikken.
3. Bij niet tijdige nakoming zal huurder zonder ingebrekestelling in verzuim zijn en vanaf de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd zijn tot aan de dag van algehele voldoening.
4. Ieder beroep op verrekening met een vordering, die huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, is uitgesloten, tenzij het betreft de redelijke kosten van een door huurder hersteld gebrek, met het herstellen waarvan verhuurder in gebreke is gebleven na schriftelijk te zijn aangemaand om dit gebrek te herstellen, waarbij aan verhuurder een redelijke termijn voor herstel is gegeven.
5. De kosten van gas, elektriciteit of andere energie zijn voor rekening van huurder. Voorzover technische voorzieningen voor het meten van dat gebruik ontbreken zullen deze kosten naar redelijkheid worden geschat.
6. Het watergeld is voor rekening van huurder. Het bedrag dat huurder verschuldigd is, is gelijk aan het bedrag dat door of namens het Waterleidingbedrijf Amsterdam aan verhuurder in rekening is of zal worden gebracht, eventuele verhogingen daaronder inbegrepen.
7. De precariobelasting en andere heffingen die zijn opgelegd voor zaken, die door huurder zijn aangebracht, zijn voor rekening van huurder, ook voorzover de aanslag op naam van verhuurder wordt gesteld.
8. De in verband met bewoning van de woonruimte geleverde zaken en diensten zullen desnodig nader worden gespecificeerd in een bij deze overeenkomst behorende bijzondere bepalingen.

ARTIKEL 3 – HUURPRIJSAANPASSING.

1. Indien het gehuurde woonruimte betreft met een niet geliberaliseerde huurprijs kan de huurprijs op voorstel van verhuurder jaarlijks, steeds per 1 juli, worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage, zoals dat jaarlijks wordt vastgesteld voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

ARTIKEL 4 – BESTEMMING.

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als **woonruimte** ten behoeve van huurder en de personen die direct tot zijn gezin behoren. Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het als zijn hoofdverblijf te gebruiken. Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven.
2. Huurder mag geen andere personen bij zich doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren.

3. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken of aan derden in onderhuur af te geven.
4. Huurder is niet gerechtigd in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf uit te oefenen.
5. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder overeenkomstig de overeengekomen bestemming gebruiken.
6. Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de overeengekomen bestemming van de nodige stoffering en meubilering voorzien en voorzien houden.

ARTIKEL 5 – SCHADE EN VERDELING VAN AANSPRAKELIJKHEID.

1. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade tengevolge van een gebrek indien het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en niet aan verhuurder is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek reeds bij het aangaan van deze huurovereenkomst aanwezig was en verhuurder dit gebrek toen niet kende noch had behoren te kennen.
2. Huurder is aansprakelijk voor schade, veroorzaakt door een aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waaronder een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit deze huurovereenkomst.
3. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die ontstaat tengevolge van het feit dat door huurder aan het gehuurde verandering en toevoegingen zijn aangebracht.
4. Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of constateert dat schade aan het gehuurde dreig te ontstaan of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde beweren te hebben, is huurder verplicht is aan verhuurder de door deze nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

ARTIKEL 6 – VERANDERINGEN VAN OF TOEVOEGINGEN AAN HET GEHUURDE.

1. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde iets aan te brengen, toe te voegen, te veranderen of weg te breken, tenzij het een verandering of toevoeging aan de binnenzijde van de gehuurde woonruimte betreft die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kan worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Verhuurder mag bij het verlenen van zijn toestemming voorwaarden, voorschriften en lasten aan huurder opleggen.
2. Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen dat bij uitvoering van werkzaamheden, waarvoor hij voorafgaand de schriftelijke 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 en dat deze werkzaamheden door vakbekwame gekwalificeerde personen zullen worden uitgevoerd met deugdelijke materialen.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken aan of tengevolge van door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden jegens verhuurder tengevolge van door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
4. Huurder is verplicht de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen steeds in goede staat van onderhoud te houden en alle gebreken daaraan te herstellen.
5. Indien door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde al dan niet tijdelijk moet worden verwijderd of schade ondervinden tengevolge van werkzaamheden aan het gehuurde, zullen de kosten van verwijdering en schade aan deze veranderingen of toevoegingen voor rekening van huurder zijn.



KEIJZER EN MUNTJEWERF

Makelaars en taxateurs
Prinsengracht 94 – 1015 DZ Amsterdam

telefoon 020 – 6234073 fax 020 – 6257820

e-mail : keijzer.muntjewerf@freeler.nl

abn/amro : 46.75.42.422 Postbank: 1301578

6. Hetgeen huurder met toestemming van verhuurder in of aan het gehuurde zal hebben aangebracht, toegevoegd, veranderd of weggebroken, een en ander geheel voor rekening en risico van huurder, zal hij bij het einde van de huur in goede staat van onderhoud en onbeschadigd in stand moeten laten zonder daarvoor een vergoeding van verhuurder te kunnen vorderen, tenzij verhuurder door deze veranderingen ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt. Verhuurder kan bij het einde van de huur ook van huurder vorderen dat het gehuurde in de staat wordt gebracht waarin het gehuurde bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde.
7. Hetgeen huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder of in strijd met een door verhuurder gestelde voorwaarde of last, in of aan het gehuurde heeft aangebracht, toegevoegd, veranderd of weggebroken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder ongedaan moeten maken met herstel van de daardoor ontstane schade aan het gehuurde.

ARTIKEL 7 – GEBRUIKSREGELS EN REGELS VAN ORDE.

1. Huurder is verplicht ervoor 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.
2. Huurder is verplicht terstond de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en ter beperking van schade aan het gehuurde, waaronder schade tengevolge van weersomstandigheden, waaronder vorst, sneeuw en storm. In het bijzonder bij vorst zal huurder 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.
3. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen kleden, bedden, of andere voorwerpen op balkons over 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.
4. In de gemeenschappelijk 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.
5. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen of te bevestigen, waaronder vlaggenstokhouders, vaste droogarmen, (schotel-)antennes (met bijbehorende leidingen), leidingen, reclame of aanduidingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde.
6. Huurder verbeurt een boete van € 500,-- voor het plaatsen en van € 50,-- voor elke dag dat hij vlaggenstokhouders, vaste droogarmen, antennes, leidingen, reclame of aanduidingen of andere zaken geplaatst houdt zonder toestemming van verhuurder. Verhuurder is gerechtigd naast deze boete nakoming van deze bepaling en schadevergoeding te vorderen.
7. Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen, dat hij noch zijn huisgenoten noch derden die voor hem werkzaam zijn en/of die zich met zijn toestemming in het gehuurde bevinden, zich op het dak of plat te bevinden, noch voorwerpen hierop worden geplaatst. Huurder is aansprakelijk voor alle schade tengevolge van het overtreden van deze bepaling.
8. Huurder mag in of op het gehuurde geen dieren houden, die door aard of aantal overlast of ongerief kunnen veroorzaken.

9. Huurder mag in het gehuurde geen harde vloerbedekking (waaronder, maar niet alleen, parket, linoleum e.d.) aanbrengen. Huurder is verplicht in het gehele gehuurde, met uitzondering van de sanitaire gedeelten, zachte vloerbedekking aan te brengen over de bestaande ondervloer, indien de geluidsgevoeligheid van het gehuurde en het complex waartoe het gehuurde behoort zulks vereist teneinde geluidsoverlast naar naburige ruimten te vermijden. Huurder mag geen vloerbedekking aanbrengen met een niet meer te verwijderen lijmsort of lijmsort die de bestaande ondervloer aantast.

ARTIKEL 8 – ONDERHOUDSPlicht HUURDER.

1. Huurder is verplicht kleine herstellingen en kleine gebreken, zoals bedoeld in art. 7:217 BW, uit te voeren. Onder kleine herstellingen vallen o.a.:
- a. de herstellingen die bij normaal gebruik door huurder gewoonlijk nu en dan moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf aan de woonruimte kunnen en mogen worden uitgevoerd, die geen specialistische kennis vereisen, die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden uitgevoerd, die kunnen worden uitgevoerd op voor de huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijk en gangbaar materiaal en gereedschap, ook als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak geheel buiten toedoen van de huurder.
 - b. alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij Algemene Maatregelen van Bestuur.
2. Huurder is verplicht om in het geval bij het gehuurde een tuin behoort, deze als siertuin aan te leggen en te onderhouden.

ARTIKEL 9 – GELEGENHEID GEVEN VOOR ONDERZOEK EN ONDERHOUD.

1. Indien verhuurder een onderzoek wil doen instellen naar de wenselijkheid om aan het gehuurde of het complex waartoe het gehuurde behoort, gebreken te herstellen of werkzaamheden uit te voeren of dergelijke werkzaamheden wil doen voorbereiden of wanneer de verhuurder moet toestaan dat ten behoeve van een naburig erf dergelijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, is huurder verplicht verhuurder of wie zich namens de verhuurder bij de huurder zal vervoegen, zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 24 uur na de door verhuurder tot huurder gerichte aankondiging daartoe de gelegenheid te geven en 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 voorwaarde te kunnen stellen of enige tegenprestatie te kunnen verlangen.
2. Indien verhuurder werkzaamheden wil of moet voorbereiden en/of uitvoeren teneinde het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt in appartementsrechten te kunnen splitsen, zal huurder eveneens voor deze werkzaamheden gelegenheid geven.
3. In het geval de in lid 1 en 2 genoemde werkzaamheden uitgevoerd moeten worden zal huurder het eventuele ongemak moeten gedogen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, zo enigszins mogelijk, overleg met huurder plegen en met redelijke belangen van huurder rekening houden.
4. Huurder kan terzake van het gelegenheid geven en het gedogen van de in lid 1 genoemde werkzaamheden geen schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting vorderen.

ARTIKEL 10 – VERZUIM.

1. Huurder zal in verzuim zijn indien hij, na in gebreke te zijn gesteld bij schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor nakoming is gesteld, tekort blijft komen in 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.



KEIJZER EN MUNTJEWERF

Makelaars en taxateurs
Prinsengracht 94 – 1015 DZ Amsterdam

telefoon 020 – 6234073 fax 020 – 6257820

e-mail : keijzer.muntjewerf@freeler.nl

abn/amro : 46.75.42.422 Postbank: 1301578

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. Indien verhuurder aan één van de hoofdelijk gebonden huurders uitstel van betaling geeft of kwijtschelding van een verplichting, of een aanbod doet daartoe aan één van de huurders daartoe doet, heeft dit alleen betrekking op die huurder.
2. De erfgena(a)m(en) en rechtverkrijgende(n) van huurder(s) zal/zullen voor de verbintenissen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst eveneens hoofdelijk verbonden zijn.
3. Huurder en degenen die de huurovereenkomst als achterblijvende echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner, achterblijvende medehuurder, of na overlijden van de huurder of na beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst voortzetten op grond van de artikelen 7:266, 267, 268 en 269 BW, zijn verplicht van deze voortzetting zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling aan verhuurder te doen. Het achterwege laten van deze schriftelijke mededeling zal worden aangemerkt als een toerekenbare niet nakoming van deze verplichting uit de huurovereenkomst.

ARTIKEL 15 – SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING.

1. Indien huurder na ondertekening van dit contract 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.

ARTIKEL 16 – WOONPLAATS.

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 van zijn nieuwe adres 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.

ARTIKEL 17 – HUISVESTINGSVERGUNNING.

1. Indien voor het in gebruik nemen van het gehuurde een huisvestingsvergunning vereist is, wordt deze huurovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat een huisvestingsvergunning verstrekt wordt door de gemeente.
2. Aan huurder is een huisvestingsvergunning verstrekt.

KEIJZER EN MUNTJEWERF

Makelaars en taxateurs
Prinsengracht 94 – 1015 DZ Amsterdam

telefoon 020 – 6234073 fax 020 – 6257820
e-mail : keijzer.muntjewerf@freeler.nl
abn/amro : 46.75.42.422 Postbank: 1301578

ARTIKEL 18 – WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS.

Huurder geeft door ondertekening van deze huurovereenkomst toestemming aan verhuurder en aan zijn beheerder om de persoonsgegevens van huurder en zijn eventuele medehuurder(s) in een bestand op te nemen en te verwerken.

ARTIKEL 19.

Eénmaal per jaar vindt verrekening plaats van het te betalen voorschot ad € 68,07 per maand, aan de hand van het vloeroppervlak.

ARTIKEL 20.

Eventueel aan te brengen vloerbedekking mag niet op de tegelvloer worden gelijmd.

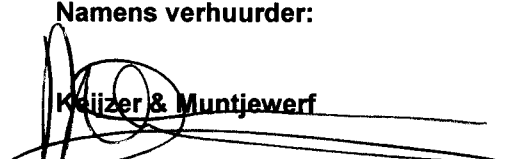
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

plaats : Amsterdam

datum : 18 oktober 2007

Namens verhuurder:

Huurder :


Keijzer & Muntjewerf