

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- J.G.L. Alberti
- gevestigd/wonende te 5582 JX Waalre
Koningin Julianalaan 42
T 040-2233353
M 06-46106705
E zef@famalberti.nl

hierna te noemen verhuurder

EN

- geboren: 12-07-1992
- beroep: proces ineenieur
- wonende te

ID kaart:

M
E

hierna te noemen huurder

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden
- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
 - partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
 - deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
 - aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [zelfstandige/onzelfstandige*] woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Strijpsestraat 59-D te 5616 GL Eindhoven zijnde een tweede étage appartement met parkeerplaats b.g.g en collectieve fietsenberging. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen gearafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafeerde plattegrond/tekening*.
- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

[optie:]

Meer specifiek is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor:

- een oudere in de zin van artikel 7:274b BW

Na beëindiging van de huurovereenkomst wordt het gehuurde opnieuw aan: n.v.t. verhuurd.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel/niet*] een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op 1 juni 2021.
- 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.
- 3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs

4.2 ~~De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden. Het betreft een zelfstandige woonruimte en huurder zal zelf zorgdragen voor energieleverancier.~~

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

Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.

4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 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/door middel van overschrijving op rekeningnummer NL78 INGB 0662 8260 00 ten name van J. Alberti te Waalre.*].~~

- 4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt
 - de huurprijs appartement € 995,--
 - de huurprijs parkeerplaat bij appartement € 50,--
 - het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter n.v.t.
 - het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde n.v.t.
- Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen € 1045,--**
Zegge duizendvijfveertig Euro.

- 4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 juni 2021 tot en met 30 juni 2021 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 1045,--. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 30 mei 2021.

Huurprijswijziging

- 5.1 ~~Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2022 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat *) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.~~

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

TK

~~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 artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.~~

~~Artikel 5.1 is niet van toepassing aangezien het een geliberaliseerde huurprijs betreft.~~

- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 1 juli 2022 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 3 %.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. *Huurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water*] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.*

Huurder maakt zelf afspraken met leverancier aangezien het een zelfstandige woning betreft.

Servicekosten

- **7.** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
n.v.t.

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieu bescherming bijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 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.

Beheerder

- **9.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: *verhuurder*.
- **9.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal *uiterlijk 7 mei 2021* een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€ 2000,- (zegge: tweeduizend Euro)** op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
- **10.2** Over de waarborgsom wordt **[wel/geen*]** rente vergoed.

Boetebepaling

- **11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
 - a. een boete van € 40,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 6000,-, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
 - b. een boete van € 50,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 7000,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder



- c. een boete van € 75,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
- d. een boete van € 1500,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,-, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- e. een boete van € 5000,- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 150,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 25.000,-, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- **11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 50,- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2500,- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

12. *Huurder dient zich te allen tijde te conformeren aan de regels die een eventuele Vereniging Van Eigenaren (VVE) stelt aan de eigenaren en huurders.*

Na huropzegging zal het pand geïnspecteerd worden door beheerder/verhuurder op basis van een z.g 1e opleveringsbezoek. Pand dient dan ook opgeleverd te worden in dezelfde staat als waarin het aanvaard is. Indien de 1e oplevering te wensen overlaat, zal een 2e opleveringsdatum bepaald worden met de huurder om tot een acceptabele oplevering van het gehuurde te komen. Bij niet nakoming van deze huurovereenkomst of bij niet correcte oplevering van het gehuurde na inspectie, zal de verhuurder een beroep kunnen doen op de gestelde waarborgsom, onverminderd het recht op verdere nakoming en schadevergoeding. Met name kan de verhuurder, als de woning niet schoon wordt opgeleverd, de woning op kosten van de huurder laten poetsen.

Indien na beëindiging van de overeenkomst geen noodzaak bestaat tot inhouding van de waarborgsom, zal verhuurder binnen een maand na beëindiging tot terugbetaling van de waarborgsom overgaan. Huurder verklaart expliciet de gestorte waarborgsom niet te verrekenen met de z.g. laatste huurmaand (bij huropzegging).

Verhuurder is gerechtigd om de kosten waarvoor deze ten onrechte wordt aangeslagen in verband met het rioolrecht en de afvalstoffenheffing welke betrekking hebben op het huurobject bij huurder in rekening te brengen.

Veranderingen aan het gehuurde zijn niet toegestaan met name aan het tex- en verfwerk, tegelwerk, het uitwisselen van deursloten, het veranderen van lichtpunten, stekkerdozen, veranderingen aan de elektrische installaties, veranderingen aan de gas aansluitingen, geisers etc. Dit is uitsluitend voorbehouden aan verhuurder of met uitdrukkelijke toestemming van verhuurder door huurder. Tex- en verfwerk na overleg is toegestaan mits huurder bij beëindiging de woning weer in de oorspronkelijke staat oplevert.

Het is huurder uitdrukkelijk verboden zijn geluid- c.q. beeldinstallatie en/of bespeelde muziekinstrumenten zo luid te doen klinken dat dit als storend kan worden ervaren voor aan-, en/of omwonenden.

Het is niet toegestaan iets op de vloeren, aan de deuren en wanden te spijkeren, te nieten, te schroeven, te lijmen of te plakken. Alleen aan de wanden mag met de daartoe geëigende middelen wandversiering worden bevestigd in overleg met verhuurder. Alle wanden moeten na afloop van de huurperiode echter onbeschadigd dan wel in dezelfde staat als waarin deze zijn aanvaard worden opgeleverd aan verhuurder.

Het houden van huisdieren is uitsluitend toegestaan na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van eigenaar.

Huurder dient er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor rekening van de huurder komen indien deze zich voordoen:

-Schade t.g.v. bevriezing van leidingen.

**) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.*

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- Verstoppingen van de riolering.
- Schoonmaken van de woonruimte bij vertrek.

Alle eventuele beschadigingen aan in het gehuurde aanwezige eigendommen van verhuurder dienen door huurder direct gemeld te worden bij verhuurder. Huurder is verplicht deze te repareren of te laten repareren. Alle hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van huurder.

Huurder is verplicht een aansprakelijkheidsverzekering te hebben of af te sluiten. Huurder verklaart expliciet voldoende liquide en solvabel te zijn om zijn verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst na te kunnen komen. Huurder verklaart eveneens expliciet, dat deze bij het aangaan van deze overeenkomst geen financiële verplichtingen en/of schulden hebben, noch hebben zij zodanige schulden in het verleden gehad, en verklaren tevens niet geregistreerd te staan bij het Bureau voor Krediet Registratie (BKR).

Het is de huurder en zijn gezin verboden om in het gehuurde te roken dit in verband met rookaanslag en geur in het gehuurde. Eventuele schade hierdoor wordt op huurder verhaald.

Huurder verplicht zich tot het (mede) schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes te weten entree / hal dit alles in overleg met de bewoners van de andere verdiepingen. Huurder zal er voor zorgdragen dat bij verhuizing de liftcabine niet wordt beschadigd en zal daarvoor, eventueel in overleg met verhuurder, de nodige maatregelen nemen. Schade ontstaan zal verhaald worden aan de huurder. Onderhoud, reparatie, beschadiging en vervanging inbouwapparatuur keuken is voor risico en kosten huurder waarbij gesteld wordt dat verhuurder zich realiseert dat er altijd sprake is van normale slijtage en veroudering wat niet de huurder aangerekend kan worden behalve bij opzettelijk verkeerd gebruik. Als gevolg hiervan hoeft huurder niet in te staan voor vervanging van de apparatuur tijdens de huur of bij oplevering.

Huurder zal zich onthouden van het plaatsen van voorwerpen, planten e.d. op de richel aan de buitenzijde van de tweede verdieping bij de voorgevel. Dit gezien het gevaar van vallende voorwerpen op het trottoir. Mocht huurder dit ondanks het verbod toch doen, is hij geheel aansprakelijk voor de gevolgen.

Huurder is bekend en akkoord met het feit dat de liftinstallateur c.q. onderhoudsdienst in het geval van een calamiteit (zoals het vastzitten van de lift) kan beschikken over de sleutel van het gehuurde appartement om in dat geval adequate en snelle hulp te kunnen bieden.

Mede ondertekenaars de heer König vader van de huurder, Rijbewijs nr. geb. 13-12-1961 hoofdelijk borg staan voor de correcte nakoming van deze huurovereenkomst inclusief de betalingsverplichtingen.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

- plaats Raamsdonksveer datum 04-05-2021 plaats Waalre datum 5-5-2021

- (huurder(s))

König

König

- (verhuurder)

[Handwritten Signature]

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde, appartement geel gearceerd ca. 57 m2
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- kopie van het energielabel/Energie-Index rapport Seerden registratie 711895170
- algemene bepalingen

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- handtekening huurder(s):

König

- Borgsteller:

König

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

[Handwritten Signature]

paraaf Huurder

[Handwritten Signature]