

HUURCONTRACT

(voor zelfstandige woonruimte)
opgesteld door Consumentenbond, LOBH, NVH en SJH

Let op: lees het contract en de toelichting eerst goed door en vul het daarna volledig in.

Ondergetekenden, (verhuurder),

wonende te (adres, plaats), tel.

en (huurder(s))

komen het volgende overeen:

A. DE WOONRUIMTE

art. 1. Verhuurder verhuurt met ingang van 1.7.1998

aan huurder de/het W.R.O.N.H.U.S

(omschrijving van het gehuurde), gelegen

aan de

B.U.I.T.E.N.R.A.M.S. 173 (adres)

te 33.71.B.P. H. V.H.R. 5-DRM (plaats)

om te worden gebruikt als zelfstandige woonruimte.

In de huur van de woning is begrepen het gebruik van een tuin/garage/carport/vaste parkeerplaats/berging.*

Het bouwjaar van de woning is 1980.

De woning is met/zonder rijkssubsidie tot standgekomen/verbeterd.*

Verhuurder is eigenaar/verhuurder van de woning.

Indien verhuurder geen eigenaar is

naam eigenaar:

adres:

woonplaats: tel.:

art. 2 De overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd

* doorhalen wat niet van toepassing is

B. BIJKOMENDE LEVERING EN DIENSTEN

art. 3 De overeenkomst omvat mede de leveringen en diensten vanwege verhuurder, zoals op aangehechte - door huurder en verhuurder ondertekende - bijlage zijn omschreven.

art. 4. 1. Verhuurder draagt zorg voor de goede kwaliteit van de door hem aan huurder geleverde diensten.

2. Indien centrale verwarming is overeengekomen, dient de installatie zo te zijn af-

gesteld dat in de woonkamer te allen tijde een temperatuur van 20 graden Celsius kan worden gehaald

2. Indien levering van een antennesignaal is overeengekomen, zal de gemeenschappelijke/centrale antenne-inrichting voldoen en blijven voldoen aan de meest recentelijk vastgestelde machtigingsvoorwaarden van de PTT met betrekking tot aanleg, instandhouding en exploitatie.

4. Verhuurder verplicht zich een zodanige omschrijving van de werkzaamheden van een eventuele huismeester te geven, dat op basis daarvan servicekostentoerekening kan plaatsvinden

art. 5 Verhuurder verplicht zich mee te werken aan de verwezenlijking van redelijke verlangens van de huurder ten aanzien van wijzigingen in de leveringen en diensten.

C. HUURPRIJS EN OVERIGE KOSTEN

art. 6. 1. De huurprijs bedraagt bij de aanvang van de huur

1735,- (zegge 2.100,- gulden)

..... eentstper maand

2. De huurprijs is voorlopig/definitief.*

Indien de huurprijs nog definitief moet worden vastgesteld door het ministerie van VROM doet verhuurder afstand van zijn recht met terugwerkende kracht betaling te vorderen van het bedrag waarmee de definitieve huurprijs de voorlopige te boven gaat

Wordt de definitieve huurprijs lager vastgesteld dan de voorlopige, dan zal zo spoedig mogelijk terugbetaling van het teveelbetaalde aan huurder plaatsvinden

art. 7. 1. Huurder betaalt als voorschot voor de kosten van bijkomende leveringen en diensten vanwege verhuurder een bedrag van (zegge gulden cents)

2. De vergoedingen voor de bijkomende leveringen en diensten zullen de werkelijke, dan wel de in redelijkheid geschatte kosten niet te boven gaan

3. Verhuurder geeft huurder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar (ik pend van tot

- dan wel na beëindiging van de huurovereenkomst binnen vier maanden na einddatum - een schriftelijke en gespecificeerde afrekening

4. Na deze vier maanden en na schriftelijk aanmaning door huurder verbeurt verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van f 50,- voor iedere maand dat hij in gebreke blijft een gespecificeerde afrekening te verstrekken

5. Geeft de afrekening een overschot aan dan betaalt verhuurder dit terstond terug aan huurder. Tekorten worden door huurder binnen drie maanden aangezuiverd

6. Slechts op basis van een gespecificeerde en schriftelijke afrekening kan jaarlijks het voorschotbedrag worden herzien

7. Huurder heeft recht op inzage van rekeningen van toeleveranciers.

art. 8 De huurprijs en het voorschotbedrag als bedoeld in artikel 7 worden maandelijks bij vooruitbetaling voldaan, doch in ieder geval voor de 1. van elke maand door storting of overschrijving op bank/girorekening ten nam

art. 9 1. Bij ondertekening van deze overeenkomst heeft huurder aan verhuurder een waarborgsom betaald van

f (zegge gulden cent)

2. Bij wijze van rentevergoeding zal verhuurder op de waarborgsom ten gunste van huurder jaarlijks een bedrag bijscriven overeenkomstig het percentage van toegepaste huurverhoging

D. STAAT EN GEBRUIK

art. 10. 1. Huurder en verhuurder stellen gezamenlijk bij de aanvang van de huur een opnamestaat vast, omfattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde en daarvan aanwezige inventaris. Beiden ontvangen een gedateerd en wederzijds getekend exemplaar.

2. Huurder heeft het recht tot vier weken na het opmaken van de opnamestaat bij aangetekend schrijven in aanvulling daarop gebreken van de woning aan de verhuurder te melden.

3. Verhuurder is verplicht alle ingevolge lid 1 en 2 geconstateerde gebreken zo spoedig mogelijk te verhelpen.

art. 11 Verhuurder is verplicht de woning uiterlijk op de daartoe overeengekomen dag schoon aan de huurder ter beschikking te stellen en huurder de sleutels te overhandigen.

art. 12. 1. Huurder is verplicht de woning tot zijn hoofdverblijf te maken en op behoorlijke wijze als woonruimte te gebruiken.

2. Huurder mag omwonenden geen hinder of overlast bezorgen

E. ONDERHOUDS-VERPLICHTINGEN

art. 13. 1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle zichtbare en onzichtbare gebreken, die het gebruik van de woning verhinderen of ernstig belemmeren, ophelven.

2. Verhuurder is aansprakelijk voor de schade die uit deze gebreken voortvloeien.

3. Verhuurder zal gedurende de huurtijd alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde verrichten, voorzover deze redelijk waren, op verhuurder verhalen bijvoorbeeld door deze op de huurprijs in mindering brengen.

art. 14 Indien verhuurder met het verhelpen van gebreken als bedoeld in artikel 13 na ingebrekestelling nalatig blijft, kan huurder deze gebreken zelf (doen) verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voorzover deze redelijk waren, op verhuurder verhalen bijvoorbeeld door deze op de huurprijs in mindering brengen.

art. 15. 1. Voor rekening van huurder zijn:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnen de woning
- het vervangen van gebroken ruiten
- het onderhouden, repareren, en eventueel vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel e.d.
- het schoonhouden en ontstoppen van closetten, wastafels, gootstenen, douches, putten en goten
- het onderhoud van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen ter voorkoming van bevriezing
- het onderhoud van de tuin die bij de woning hoort
- het eenmaal per jaar vegen van de schoorsteen.

Een en ander voorzover de in lid 1 genoemde werkzaamheden niet noodzakelijk zijn geworden door handelen of nalaten van verhuurder, dan wel het gevolg zijn van normale slijtage.

2. Huurder verplicht zich de onderhoudswerkzaamheden die ten laste van verhuurder komen tijdig aan verhuurder te melden.

3. Voor rekening van huurder is herstel van schade veroorzaakt door huurder of door personen voor wie hij aansprakelijk is.

4. Indien tot het gehuurde behoren trappen, portalen e.d., die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik met anderen, is huurder verplicht deze in onderling over-

leg met die anderen schoon te houden, tenzij het schoonhouden onder de dienstverlening vanwege verhuurder krachtens artikel 3 is opgenomen

F. WIJZIGINGEN

art. 16. 1. Huurder behoeft schriftelijke toestemming voor het aanbrengen van wijzigingen in de woning. Deze toestemming is niet vereist voor het aanbrengen van kleine, de woonbaarheid niet aantastende wijzigingen.

2. Verhuurder kan aan het verlenen van toestemming kwaliteitseisen ten aanzien van de uitvoering van de wijzigingen verbinden.

3. Toestemming onder voorwaarden of weigering is slechts mogelijk indien door de voorgestelde wijziging de woonruimte naar de geldende opvattingen niet tenminste gelijkwaardig blijft.

4. Indien verhuurder subsidiabele verbeteringen niet zelf wenst uit te voeren, is hij verplicht de bestaande subsidiemogelijkheden ten behoeve van huurder te benutten.

5. Huurder is niet verplicht aan door verhuurder gewenste wijzigingen in de woning mee te werken.

G. EINDE/OVERGANG HUUR

art. 17. 1. Zo spoedig mogelijk na huuropzegging zal de woning op initiatief van verhuurder gezamenlijk worden gecontroleerd en de staat waarin deze verkeert worden vastgelegd in een schriftelijk rapport. Huurder en verhuurder ontvangen hiervan beiden een door partijen getekend exemplaar. Het rapport omschrijft tevens de voor rekening van huurder komende re-

paraties. Geen andere reparaties dan in het rapport omschreven kunnen door verhuurder in rekening worden gebracht.

2. Voor zover bij de aanvang van de huur geen opnamestaat is opgemaakt, zal verhuurder - indien daarover geschillen rijzen - moeten bewijzen dat de woning bij het begin van de huur in een betere staat verkeerde dan bij het einde van de huur.

3. Huurder krijgt na het opstellen van het rapport tot het einde van de huur, doch tenminste 2 weken de tijd de voor zijn rekening komende reparaties te laten verrichten.

4. Daarna kan verhuurder de in het rapport omschreven reparaties laten verrichten en de kosten verhalen op huurder, dan wel verrekenen met de waarborgsom.

art. 18. 1. Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huur schoon en in een vergelijkbare staat (normale slijtage uitgezonderd) als waarin de woning werd verkregen opleveren.

2. Wijzigingen in de woning, waarvoor toestemming was verleend of waarvoor geen toestemming nodig was, hoeft huurder niet ongedaan te maken.

art. 19 De overeekomstig artikel 9 verhoogde waarborgsom wordt binnen een maand na het einde van de huur door verhuurder terugbetaald, behoudens verrekening ingevolge artikel 17.

art. 20 Degene die zes maanden met huurder een gemeenschappelijke huishouding heeft gevoerd en in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft, wordt - indien hij daartoe door huurder en eventuele medehuurders wordt voorgedragen - door verhuurder geaccepteerd als medehuurder.

art. 21 Huurder en verhuurder ontvangen ieder een exemplaar van deze overeenkomst.

1 ONDERHOUD DIK DIRECT MOEIJ ZIJN WORDEN BINNEN 2 MAANDEN GEMAAKT

2 VERHUURDER HOUDE HET RECHT EEN BOOT AAN TE LEGGEN

3 ONDERHOUD WAT HUURDER VINDT DAT MOEIJ IS WORDT OP 6 MAANDEN UITGEVOERD.

Aldus in 2voud opgemaakt te	BRANDWIJK	op	1-1	1998
Handtekening van		Handtekening huurder		