

Tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 15 van de Leegstandwet

Ondergetekenden:

- Volledige naam

Gevestigd / wonende aan

, hierna te noemen "verhuurder"

en

- Volledige naam

Geboren op.....

Beroep....

Paspoortnummer.....

Gevestigd / wonende aan

,hierna te noemen "huurder"

In aanmerking nemende

- Dat voor de hierna te noemen woning door Burgemeester en Wethouders van aan de verhuurder een vergunning is verleend tot het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst als bedoeld in artikel 15 leegstandwet* met als kenmerk ;
- Dat de vergunning van Burgemeester en Wethouders is verleend voor het tijdvak aanvangende op en behoudens verlenging, eindigende op
- Dat op de te sluiten huurovereenkomst de artikelen 206 lid 3; 232; 242; 269 lid 1 en 2; 270; 271 lid 4 tot en met 8; 272 tot en met 277; 278 leden 1 en 2; 281 van boek 7 BW niet van toepassing zijn;
- Dat op de te sluiten huurovereenkomst voorts van toepassing is het bepaalde in artikel 15 zesde en zevende lid en artikel 16 van de Leegstandwet;
- Dat de woning leeg staat en voor verkoop bestemd is, een en ander als bedoeld in de Leegstandwet.

zijn de navolgende tijdelijke huurovereenkomst aangegaan:

Object, bestemming

1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op het object, hierna 'gehuurde' genoemd, dat plaatselijk bekend is als **volledig adres, kadastraal bekend**

voor welke woonruimte Burgemeester en Wethouders van de gemeente conform artikel 15 van de Leegstandweg vergunning tot tijdelijke verhuur hebben verleend, tevens inhoudende een woonruimtevergunning, in welke vergunning als maximale huurprijs per maand is vermeld € **huurprijs door gemeente vastgesteld**

1.2. Het gehuurde is uitsluitend en alleen bestemd om te worden gebruikt als woonhuis door de huurder en leden van zijn huishouden. Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de huurperiode zelf te bewonen. Het is huurder niet toegestaan, zonder schriftelijke goedkeuring van de verhuurder, het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, wederhuur, onderhuur of enig ander (mede)gebruik te geven of af te staan en/of onder te verhuren.

Voorwaarden

2.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

2.2 Van deze overeenkomst maken deel uit de “**algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte**”, vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponereerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen algemene bepalingen.

Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover daarvan in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is, dan wel in strijd zou zijn met de bepalingen en de strekking van de leegstandwet.

*Zie bijlage 1.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de tijd van minimaal zes maanden en maximaal voor de periode tot het tijdstip waarop de vergunning, al dan niet na verlenging, haar geldigheid verliest. De overeenkomst gaat in op: **ingangsdatum werkelijke verhuur**

en eindigt op het tijdstip waartegen overeenkomstig 3.2. wordt opgezegd of waarop de vergunning haar geldigheid verliest.

3.2 Tussentijdse opzegging dient steeds te geschieden bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploit tegen het einde van een betaalperiode.

Bij opzegging door huurder is de opzegtermijn ten minste een maand. Bij opzegging door verhuurder, **dan wel (naam hypotheekvertrekker),** is de opzegtermijn ten minste drie maanden.

3.3. In verband met de voorgenomen verkoop en de daaruit voortvloeiende leveringsplicht van het gehuurde bedingt de verhuurder uitdrukkelijk dat de huurder het gehuurde uiterlijk op de laatste dag van de huurperiode geheel ontruimt en ontruimd zal houden.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder punt 5 bedoelde bijkomende leveringen en diensten.

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen en op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 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. De huur zal telkens voorafgaand op de van toepassing zijnde maand of uiterlijk op de eerste dag van die maand worden overgemaakt op bankrekeningnummer: **000000000** t.n.v. **volledige naam rekeninghouder**

4.4. Elke betaalperiode heeft een duur van 1 maand

4.5 Per betaalperiode bedraagt

- de huurprijs € 000.00
- het voorschot op de vergoeding voor warmte- of warmwaterlevering € 000.00
- het voorschot op de vergoeding voor de overige bijkomende leveringen en diensten € 000.00

zodat huurder in totaal heeft te voldoen

€ 000.00

zegge **nulhonderdennul euro**

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van tot en met en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 0,00
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op

5. Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van de verhuurder voor het eerst per (**ingangsdatum**) 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 5.2. De maximale huurprijs mag niet meer bedragen dan de in de vergunning genoemde huurprijs zoals ook in de considerans is opgenomen.

5.2 indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1. gestelde niet van toepassing. In dit geval wordt de huurprijs voor het eerst per (**ingangsdatum**) en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 18 van de algemene bepalingen. 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 herleidt tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

Leveringen en diensten

6. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: *zie betalingsverplichting, betaalperiode*

7. belastingen en andere heffingen

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

1. De onroerende zaak belasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;

2. Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing, oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;

3. Baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.

4. Overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, 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 de verhuurder worden geïnd, moeten deze door de huurder op eerst verzoek van de verhuurder worden voldaan.

7.2 Huurder verzorgt en betaalt zelf zijn gebruikerskosten zoals het gas, water en licht.

8. woonplaats

8.1 Huurder verklaart gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen te hebben in het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk meedelen.

9. Veranderingen aan de woning

9.1 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen. Het is huurder niet toegestaan de binnen- of buitenkant van de woning te schilderen, constructieve veranderingen aan te brengen, apparatuur weg te nemen of gaten in de muren te boren. Elke verandering, welke zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is aangebracht, kan door verhuurder op kosten van huurder ongedaan worden gemaakt, zulks onverlet het recht van de verhuurder op vervangende of aanvullende schadevergoeding.

10. Verandering aan de tuin

10.1 Het is huurder niet toegestaan, in aanvulling op de algemene voorwaarden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder vaste beplantingen, bomen, heesters of afscheidingen te verplaatsen of te verwijderen. Elke verandering, welke zonder schriftelijke toestemming van verhuurder is aangebracht, kan door verhuurder op kosten van huurder ongedaan worden gemaakt, zulks onverlet het recht van verhuurder op vervangende of aanvullende schadevergoeding.

11. Bezichtigingen

11.1 Huurder is ermee bekend, dat verhuurder het gehuurde in de verkoop heeft, of gaat brengen.

11.2 . Huurder is verplicht aspirant-kopers gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven en het aanbrenge van verkoop aankondigingen te gedogen.

11.3 Verhuurder stelt in overleg met huurder datum en tijdstip vast waarop bezichtigingen plaatsvinden. Tussen het moment van aankondiging van een bezichtiging en de daadwerkelijke uitvoering hiervan mag de huurder een maximale termijn van vijf werkdagen in acht te nemen. Na ommekomst van deze vijf werkdagen is de huurder verplicht om aspirant kopers toegang tot de woning te verschaffen.

11.4 Huurder verplicht zich jegens verhuurder dat huurder tijdens bezichtigingen door aspirant kopers niet in het gehuurde mag verblijven.

11.5 Bij overtreding van een of meer verplichtingen van de huurder op grond van dit artikel verbeurt de huurder jegens de verhuurder een direct opeisbare boete van € 200,00 (zegge: tweehonderd euro) per overtreding.

12. Waarborgsom, bankgarantie

12.1 Huurder betaalt bij de ondertekening van deze overeenkomst een waarborgsom of stelt een onvoorwaardelijke bankgarantie van € 000.00 in handen van verhuurder.

12.2 Deze waarborgsom of bankgarantie dient tot zekerheid voor al hetgeen huurder ingevolge deze overeenkomst of een eventuele verlenging hiervan aan verhuurder of diens rechtverkrijgende(n) verschuldigd is of zal zijn.

12.3 Tijdens de looptijd van de overeenkomst zal huurder niet kunnen verlangen dat enig aan verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom of bankgarantie wordt verrekend .

12.4 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

12.5 Na het einde van de huur, de ontruiming en de oplevering, zal verhuurder zo spoedig mogelijk het bedrag van zijn vorderingen vaststellen en, voor zover mogelijk, na verrekening met de waarborgsom, dan wel na de betaling van dit bedrag, het restant van de waarborgsom afdragen, dan wel huurder toestemming verlenen tot intrekking van de bankgarantie.

13. Woonruimtevergunning

13.1. Indien de vergunning tot tijdelijke verhuur niet tevens een woonruimtevergunning inhoudt en voor rechtmatige bewoning een woonruimtevergunning is vereist, zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden zijn, indien huurder ondanks redelijke inspanning geen woonruimtevergunning krijgt.

14 aansprakelijkheid Leeghuis

14.1 Deze huurovereenkomst is tot stand gekomen door bemiddeling van Leeghuis te Leiden.

14.2 Leeghuis is op geen enkele wijze aansprakelijk of verantwoordelijk voor enig geschil dat te eniger tijd mocht ontstaan tussen huurder en verhuurder, noch voor enige schade aan het gehuurde, nog voor enig handelen of nalaten van de huurder of van de verhuurder jegens elkaar of jegens derden.

15. Beheerder

15.1. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: de eigenaar van het gehuurde.

16. Bijzondere bepalingen

16.1 Huurder verklaart over een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering te beschikken.

Bij ondertekening van deze overeenkomst verklaart verhuurder de huurpenningen betreffende de eerste maand **maand**, groot € 000.00 (zegge nulhonderdennul) en 1 maand borg totaal dus € 000.00 (zegge nulhonderdennul) ontvangen te hebben.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3 voud

Plaats.....

Datum

Verhuurder
Volledige naam

Huurder
volledige naam

Huurder verklaart hierbij kennis te hebben genomen van de **ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE** als genoemd in **2.** van deze huurovereenkomst en een exemplaar daarvan te hebben ontvangen. Een door beide partijen geparafeerd exemplaar is als bijlage aan deze huurovereenkomst gehecht en maakt daarvan een onlosmakelijk deel uit.

Plaats

Datum

Huurder
Volledige naam

handtekening: