

Huurovereenkomst voor bepaalde tijd

Ondergetekenden:

- **Mevrouw**

Gevestigd / wonende aan

, hierna te noemen "verhuurder"

en

- **Mevrouw**

Geboren op

Beroep

Paspoortnummer

Gevestigd / wonende aan

, hierna te noemen "huurder"

In aanmerking nemende:

- Dat verhuurder eigenaar is van de woonruimte gelegen aan: hierna te noemen "het gehuurde";
- Dat verhuurder het gehuurde tijdelijk wenst te verhuren en wel voor de duur van en **maanden**;
- Dat huurder de onder a. bedoelde woonruimte van verhuurder tijdelijk wenst te huren voor de onder b. genoemde periode;
- Dat partijen onderkennen dat dit een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is als bedoeld in artikel 7: 271 lid 1 tweede volzin jo. Artikel 228 lid 1 BW en dat de huurovereenkomst derhalve van rechtswege eindigt op de overeengekomen einddatum, zonder dat opzegging van de huurovereenkomst is vereist en zonder dat huurder enige vorm van huurbescherming geniet;
- Dat verhuurder op een datum, gelegen in de periode van drie tot één maand(en) voordat de huurovereenkomst eindigt, de huurder schriftelijk informeert over de overeengekomen datum waarop de huurovereenkomst van rechtswege eindigt;
- Dat partijen hun afspraken als bovengenoemd in deze overeenkomst willen vastleggen.

zijn de navolgende huurovereenkomst voor bepaalde tijd aangegaan:

1. Object, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zelfstandige woonruimte, hierna te noemen "het gehuurde", plaatselijk bekend als:
.....

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.

2. 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 20 maart 2017 en gedeponereerd op 21 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 voor zover daarvan in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de bepaalde tijd van jaar, en maanden ingaande op: en lopende tot en met

3.2 Indien verhuurder niet eerder dan drie maanden maar uiterlijk één maand voordat de in artikel 3.1 omschreven bepaalde tijd is verstreken, huurder over de dag waarop de huur verstrijkt schriftelijk informeert, eindigt deze overeenkomst na afloop van de in artikel 3.1 omschreven bepaalde tijd. Indien de in artikel 3.1 omschreven bepaalde tijd is verstreken zonder dat verhuurder huurder schriftelijk heeft geïnformeerd op de wijze als bedoeld in de eerste volzin, wordt de overeenkomst voor onbepaalde tijd verlengd.

3.3 Indien na afloop van de in artikel 3.1 omschreven bepaalde tijd met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een overeenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd.

3.4 Beëindiging van de overeenkomst welke op grond van artikel 3.2 en 3.3 voor onbepaalde tijd is verlengd dient door opzegging te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

3.5 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

3.6 Indien een partij de huurovereenkomst opzegt, of deze op andere wijze eindigt deelt hij zulks gelijktijdig mee aan de in artikel 14.1 genoemde makelaar(s)

3.7 Huurder is gehouden om het gehuurde aan het einde van de overeengekomen huurperiode met al de daarin vanwege huurder aanwezige personen en zaken te verlaten en ontruimd ter vrije en algehele beschikking te stellen van verhuurder onder levering van de sleutels, een en ander op straffe van een boete € 350,- voor iedere dag of gedeelte van een dag dat huurder hier niet, of niet geheel voldoet met een maximum van € 50.000,- zults onverminderd de verplichting van huurder de schade van verhuurder te vergoeden. De schade van verhuurder bestaat in elk geval uit de gederfde huurinkomsten over de periode dat de huurder niet aan zijn ontruimingsverplichting voldoet. De gederfde huurinkomsten worden gedateerd aan de tussen partijen laats geldende huurprijs, vermeerderd met alle bijkomende kosten. Indien de markthuurprijs hoger is dan de laats geldende huurprijs, geldt dienaangaande de markthuurprijs.

4. Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder punt 6 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: **000000000000000000** t.n.v **naam**

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 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 € 000,00

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 in 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.

6. Leveringen en diensten

6.1 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.

8. Woonplaats

8.1 Huurder verklaart gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk meedelen. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

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. Beheerder

Totdat verhuurders anders meedeelt, treedt als beheerder op: **De eigenaar van het gehuurde**

Naam :
Adres :
Postcode/plaats :
Telefoonnummer :
E-mail :

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.

De waarborgsom mag op rekening van Leeghuis worden gestort en zal door Leeghuis in bewaring worden gehouden. Het rekeningnummer dat hiertoe kan worden gebruikt is:

..... **t.n.v. Leeghuis.**

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 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 Noordwijk.

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. Controle gebruik overeenkomstig bestemming

15.1 Verhuurder en/of alle door verhuurder aan te wijzen personen is / zijn gerechtigd om het gehuurde **per maand / kwartaal / half jaar** te betreden voor een controle op de naleving van het omschreven gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst. De exacte datum van de controle zal in overleg met de huurder worden vastgesteld.

16. Bijzondere bepalingen

16.1 Huurder verklaart over een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering te beschikken.

16.2 Huisdieren zijn niet toegestaan, tenzij in overleg met verhuurder anders is bepaald.

16.3 Roken is niet toegestaan in het gehuurde, tenzij in overleg met verhuurder anders is bepaald.

Ondertekening

Bij ondertekening van deze overeenkomst verklaart verhuurder de huurpenningen betreffende de eerste maand, **groot € 000,00 (zegge euro)** enmaand borg totaal dus **€ 000,00 (zegge euro)** ontvangen te hebben.

De borgsom is ontvangen en in bewaring bij Leeghuis.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3 voud

Plaats

Datum

Verhuurder

.....

Huurder

.....

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

.....

handtekening: