

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Ondergetekenden:

De heren R.W de Koning en de M.R Willemsen, p/a Noordenseweg 52, 2421 XZ te NIEUWKOOP, hierna te noemen: “**VERHUURDER**”;

en

Keith Robby DSilva, email keithdsilva77@gmail.com, tel nr. +91 75079 590 60, geboren 07/01/1993 te Mumbai, India, hierna te noemen: “**HUURDER**”;

zijn het volgende overeengekomen:

1. Verhuurder verklaart met ingang van 1 juli 2024 voor tenminste 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd te hebben verhuurd aan huurder, die in huur heeft aanvaard de woonruimte, *nummer 7-10A*, Römerselaan 7 te 6824 DJ ARNHEM, huurder genoegzaam bekend en hierna te noemen: “**het gehuurde**”.
Verhuurder verleent aan huurder het medegebruik van in het pand aanwezige gemeenschappelijke ruimten namelijk de gangen alsmede de algemene toegang tot het pand waarin het gehuurde zich bevindt, voor zover van toepassing c.q aanwezig.
2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte en zal voorts maximaal worden bewoond door twee personen;
3. Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet m.b.t verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit de algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte, gedeponeed op 26 mei 1998 bij de griffie van de rechtbank van Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 66/1998, hierna te noemen “**de algemene bepalingen**”. (zie ook www.roz.nl) Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen en tekent onderaan deze overeenkomst voor de ontvangst daarvan. De algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover daarvan in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
4. Gedurende de onder artikel 1 genoemde periode kunnen partijen de overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
5. Voor opzegging van deze overeenkomst bij de afloop van de onder artikel 1 genoemde periode is opzegging overeenkomstig artikel 6 nodig.
6. Opzegging is uitsluitend mogelijk per deurwaardersexploot of aangetekende brief en met ingang van het moment waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt alsmede met inachtneming van een opzegtermijn. De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar bedraagt voor een opzegging door de huurder niet minder dan 1 maand en niet meer dan drie maanden en voor een opzegging door de verhuurder niet minder dan drie maanden.
7. Artikel 7 laat onverlet het bepaalde onder artikelen 21 en 22 van de algemene bepalingen.
8. De betalingverplichting van de huurder bestaat uit de huurprijs en de vergoeding van de onder artikel 15 genoemde bijkomende leveringen en diensten.
9. De vergoeding van de bijkomende leveringen en diensten worden bepaald overeenkomstig artikel 14 van de algemene bepalingen en op de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals in voornoemd artikel 14 is aangegeven.

10. De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen voor of uiterlijk de eerste dag van de periode waarop betaling betrekking heeft. Het bedrag dient op deze dag op de rekening van de verhuurder te zijn bijgeschreven. (zie ook artikel 25 hierna).
11. Elke betaalperiode heeft een duur van 1 maand.
- | | | |
|--|--|-----------------|
| 12. Per betaalperiode bedraagt: | de huurprijs | € 342,00 |
| | het voorschot op de vergoeding voor de | |
| | bijkomende leveringen en diensten | € 114,00 |
| Totaal te voldoen door de huurder per betaalperiode | | € 456,00 |

14. Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 juli 2024 tot 1 augustus 2024 en is het over deze periode verschuldigde bedrag **€ 456,-**.

Huurder zal dit bedrag voldoen uiterlijk 1 juli 2024. De huurprijs en voornoemd voorschot dienen, tot nader order van verhuurder, te worden overgemaakt **op rekening nummer NL58 RABO 03833 95 100** van verhuurder c.q. zal door huurder worden betaald aan verhuurder.

15. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: gas, elektra en water, OZB gebruikersdeel (indien van toepassing), onderhoud en afschrijving van de installaties (waaronder (maar niet beperkt tot) de brand meldinstallatie en de brandblussers) en c.q. vloerbedekking (indien neergelegd door de verhuurder), beheer, huismeester en administratiekosten, schoonhouden gemeenschappelijke ruimten, kosten van de huismeester, tuinonderhoud, vuilafvoer, rioolrecht, zuiveringsheffing, verontreinigingsrechten en afvalstoffenheffingen (die laatste vier zaken voor zover verhuurder daarvoor wordt aangeslagen, zie ook (verder) artikel 16, leden 1 en 2, van de algemene bepalingen).

16. Huurder kiest voor alles wat de uitvoering van deze overeenkomst betreft vanaf de ingang van de huurovereenkomst domicilie in het gehuurde. Indien huurder zijn domicilie uit het gehuurde wenst te verplaatsen, dan dient hij de verhuurder per aangetekende brief van zijn domicilie (wijziging) in kennis te stellen, bij gebreke waarvan zijn domiciliekeuze in het gehuurde gehandhaafd blijft.

17. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt op als huismeester de heer Marcel Langenbach, tel 06- 10619817 en als administrateur Ingeborg Coolen, email admin@deraaphorst.com

18. De huurprijs zal jaarlijks worden met het wettelijk toegestane percentage worden verhoogd, voor het eerst per 1 juli 2025 conform de regels van het Besluit Huurprijzen woonruimte. Artikel 19 van de algemene bepalingen is derhalve niet van toepassing.

19. Bij niet tijdige betaling van het onder artikel 13 genoemde bedrag zal voor elke week van verzuim, geheel of een gedeelte daarvan, administratiekosten ter grootte van € 12 per week door verhuurder aan huurder in rekening worden gebracht, met een maximum van 35% van de huurprijs per verzuim naast hetgeen is bepaald in de algemene bepalingen.

Bijzondere bepalingen:

20. Tot waarborg van een juiste naleving van alle uit deze huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen stort huurder **een waarborgsom van € 593**, te betalen voor- of uiterlijk op 1 juli 2024 op de voormelde rekening van de verhuurder, welk bedrag de huurder nimmer mag doen strekken tot betaling van het door hem verschuldigde, noch in vergelijking mag brengen met enige andere op hem jegens de verhuurder rustende verplichting. Verhuurder is gerechtigd om, zodra de huurder enige verplichting uit deze huurovereenkomst niet of niet tijdig nakomt, zonder rechtelijke tussenkomst verhaal te zoeken op de waarborgsom, onverminderd de overige rechten die verhuurder zal kunnen ontlenen aan huurders nalatigheid. De waarborgsom komt eerst te vervallen/wordt pas terugbetaald aan huurder door verhuurder, zodra de huurder aan al zijn verplichtingen uit deze overeenkomst heeft voldaan, inclusief die welke bestaan uit een betaling van de eindafrekening van de bijkomende leveringen en diensten, het retourneren van de sleutels van het pand en het gehuurde aan de verhuurder uiterlijk de datum van beëindiging van deze huurovereenkomst en het in de witte kleur weer geheel opleveren het gehuurde aan de verhuurder.

Over de waarborgsom wordt geen rente door de verhuurder aan huurder vergoed. De waarborgsom mag nimmer door huurder worden verrekend met huur over de laatste maand van deze huurovereenkomst.

21. Huurder zal samen met de eerste betaling van het bedrag genoemd in artikel 14 aan verhuurder betalen **€ 95,00** in verband met kantoor - en contractkosten.
22. Handel en gebruik van verdovende middelen en het houden van huisdieren in het gehuurde zijn niet toegestaan.
23. Huurder verbindt zich om (brom) fietsen in de daarvoor bestemde stalling, voor zover aanwezig, of buiten te plaatsen. Het is verboden (brom)fietsen te plaatsen aan de straatkant van het pand waarin het gehuurde zich bevindt.
24. Huurder verbindt zich desgewenst jegens verhuurder om het bedrag genoemd in artikel 13 van zijn rekening automatisch af te laten schrijven. Huurder zal daartoe zijn bank opdracht geven. Huurder draagt er zorg voor dat ten tijde van de afschrijving van dit bedrag er voldoende saldo op zijn rekening aanwezig is om de afschrijving mogelijk te maken. Artikel 19 van deze overeenkomst is hier overeenkomstig van toepassing.
25. Huurder is verplicht een inboedel en een A.V.P verzekering af te sluiten en zal desgewenst aan verhuurder een kopie van de polis overhandigen.
26. Onderhuur door huurder is uitdrukkelijk verboden.
27. Huurder zal na afloop van deze overeenkomst het gehuurde leeg en bezemschoon aan verhuurder opleveren. Verhuurder is gerechtigd om bij een eventueel verzuim van deze verplichting schoonmaakkosten aan huurder in rekening te brengen.
28. Huurder verplicht zich jegens verhuurder de gemeenschappelijke ruimten, zoals daar o.a (aanwezig kunnen) zijn de gangen en de entree van het pand, samen met de andere huurders van het pand schoon te maken c.q te houden, e.e.a ter uitdrukkelijke beoordeling van de verhuurder. Bij het in gebreke blijven van deze verplichting is verhuurder gerechtigd om derden in te schakelen om het geheel schoon te maken. Verhuurder mag de daarmee samenhangende kosten via de regeling van artikel 15 van deze overeenkomst doorberekenen aan de huurder.
29. De onderhoudsverplichtingen van de huurder met betrekking tot de het gehuurde zijn in aanvulling op de algemene voorwaarden: het (wit)sausen, behangen en (wit)schilderen van het gehuurde, het gebruikelijke onderhoud en kleine reparaties aan hang – en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, waterkranen, het aanbrengen van vloerbedekking, het ontstoppen van wastafels, closetten, douches, toiletten e.d van het gehuurde en de eventueel in het gehuurde aanwezige keuken(apparatuur). Huurder houdt de gehuurde woonruimte schoon;

30. Huurders treffen in onderling overleg een regeling voor de verrekening en betaling van de kosten van hetgeen hierboven is opgemerkt in de artikelen 29.
31. Indien een van der bovenstaande reparatie of het onderhoud niet of niet op een redelijke manier door de huurder(s) wordt uitgevoerd, zal de verhuurder dat op kosten van de huurder(s) laten doen. Verhuurder bepaalt dan de verdeling over de huurders ingeval van artikel 31.
32. Voor rekening van de huurder komt het herstel van schade veroorzaakt door de huurder of door degenen voor wie hij aansprakelijk is. Indien er schade optreedt aan de gemeenschappelijke ruimten of aan een der kamers in het gehuurde terwijl er geen braak aan de toegangsdeur van het pand wordt geconstateerd, zal verhuurder aan het pand verhalen op de huurders conform het bepaalde in artikel 32.
33. Het is aan huurder niet toegestaan het dak van het pand of omliggende panden te betreden anders dan het ter plaatse van het betegelde dakterras.
34. Huurder is verplicht de verhuurder in staat te stellen reparaties, verbouwingen, vernieuwingen of wijzigingen aan het gehuurde of het pand uit te voeren, ook als dit ten behoeve van de naast-, onder- of bovenliggende kamer of pand geschiedt.
35. Huurder is verantwoordelijk voor de hem geplaatste (af)wasmachines, koel- en vrieskasten en wasdrogers. Indien deze gebruiksgoederen (water)schade veroorzaken in het gehuurde en/of in door hem bewoonde pand, dan zal die schade op eerste verzoek door huurder aan de verhuurder worden betaald.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Op 19 juni 2024,

NIEUWKOOP



R.W. de Koning



M.R. Willemsen

ARNHEM



K.R. DSilva

