

**HUUROVEREENKOMST**

**«ADRES» «HUISNR»  
EN PARKEERPLAATS «PARKEERPLAATSNR»**

**TE .....**

**TYPE «TYPE»**

**GBO «M2\_GO» M<sup>2</sup>**

---

# HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

---

Gebaseerd op het Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

## Ondergetekenden:

....., gevestigd te ., hierbij vertegenwoordigd door MVGM Vastgoedmanagement B.V., hierna te noemen: 'verhuurder';

Huurder: «Aanhef\_1» «Initialen\_1» «Tussenvoegsel\_1» «Achternaam\_1»  
wonende te: «Huidig\_adres», «Postcode1» «Plaats»  
Geboren: «Geb\_datum\_1» te «Geb\_plaats\_1»  
BSN nr.: «BSN\_nr»  
Beroep: «Beroep\_1» Email: «Emailadres»

en

Huurder: «Aanhef\_2» «Initialen\_2» «Tussenvoegsel\_2» «Achternaam\_2»  
wonende te: «Huidig\_adres1», «Postcode2» «Plaats1»  
Geboren: «Geb\_datum\_2» te «Geb\_plaats\_2»  
BSN nr.: «BSN\_nr1»  
Beroep: «Beroep\_2» Email: «Emailadres1»

**zijn overeengekomen:** de hierna vetgedrukte overwegingen en bepalingen wijken af van het model van de ROZ

## Artikel 1 - Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte **met bijbehorende parkeerplaats en bijbehorende berging gelegen «Bergingnr»**, het 'gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

«Adres» «Huisnr», «Postcode» te  
(Type «Type», zijnde een «Kamers»-kamerappartement gelegen op de «Verdieping»e verdieping, gbo «m2\_GO» m<sup>2</sup>) en parkeerplaatsnummer «Parkeerplaatsnr».

**zoals zal worden vastgelegd op de voorafgaand of gelijktijdig met de sleuteloverdracht aan de huurder uit te reiken plattegrond en in het inspectierapport /de beschrijving van het gehuurde, welke alsdan respectievelijk als bijlage 1 en bijlage 2 onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de overeenkomst.**

- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

## Artikel 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 in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. 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 behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Artikel 3 - Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van twaalf kalendermaanden, ingaande op «**Ingangsdatum\_HC**» en lopende tot en met «**Einddatum\_HC**». Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. 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.
- 3.2 Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen.

### Artikel 4 - Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs;
  - de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten). De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.2 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 op de door verhuurder aangegeven wijze.

- 4.3 4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs voor de woning en parkeerplaats	€« <b>Huurprijs_</b> »
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten	€« <b>Servicekosten</b> »
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ « <b>Huurprijs__SK</b> »

Zegge: «**Zegge\_huurprijs\_totaal**» euro.

Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van «**Ingangsdatum\_HC**» tot en met «**Einddatum\_eerste\_betaling**» en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € «**Huurprijs\_\_SK**». Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op «**Ingangsdatum\_HC**».

### Artikel 5 - Huurprijswijziging

- 5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli volgend op de huuringangsdatum en vervolgens jaarlijks **per 1 juli** 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 **10.1**.
- 5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft <sup>[1]</sup>, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. **In dat geval wordt de huurprijs jaarlijks per 1 juli aangepast conform het gestelde in 10.1.**

<sup>[1]</sup> 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 herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

## Artikel 6 - Leveringen en diensten

- 6.1 De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn, voor zover van toepassing, de volgende:
- a. Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten waaronder begrepen het wassen van de gemeenschappelijke beglazing;
  - b. Het service-abonnement op de rioolreinigingsdienst t.b.v. gemeenschappelijke afvoerbuizen, rioleringen en goten;
  - c. Het service-abonnement voor de verwarming- en warmwaterinstallatie;
  - d. Het service-abonnement voor en het stroomverbruik van de:
    1. Algemene verlichting (inclusief het vervangen van lampen, starters e.d.);
    2. Videfooninstallatie / intercominstallatie;
    3. Mechanische ventilatie;
    4. Liftinstallatie inclusief telefoonkosten;
    5. Hydrofoorinstallatie;
    6. Parkeerinstallatie en toegangsdeuren van de parkeergarage;
  - f. Waterverbruik algemeen;
  - g. Afvoer van huisvuil en/of container;
  - h. Glasverzekering.
  - i. Servicemanager
  - j. Alle eventuele andere kosten die in het belang van de huurder(s) ten aanzien van het gehuurde gemaakt worden.
  - k. De incasso- en administratiekosten met betrekking tot bovenstaande diensten vermeerderd met de wettelijke verschuldigde B.T.W.

Huurders aandeel in de kosten van leveringen en diensten zal op basis van hoofdelijke omslag (op basis van het aantal woningen) worden toebedeeld.

Voor het afrekenen van de servicekosten zal rekening gehouden worden met de datum van huuringang. Dus ook voor de huurvrije periode dient u servicekosten te betalen, dit zal echter pas bij de afrekening van de servicekosten bij u in rekening worden gebracht.

## Artikel 7 - Belastingen en andere heffingen

- 7.1 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 ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
  - b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
  - c. 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. 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 verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## Artikel 8 - Woonplaats

- 8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
- 8.2 Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

## Artikel 9 - Beheerder

- 9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

MVGM Woningmanagement  
Regiokantoor Amsterdam  
Naritaweg 211  
1043 CB Amsterdam  
Postbus 17106  
1001 JC Amsterdam  
020 5 217 200  
Info.amsterdam@mvgm.nl

Servicedesk  
(storingen en andere calamiteiten van technische aard 24 uur per dag, 7 dagen per week)  
088 432 4100  
Kcc.wonen@mvgm.nl

## BIJZONDERE BEPALINGEN

### Artikel 10 - Huurprijswijziging

- 10.1 **Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het gestelde onder artikel 18 van de algemene bepalingen niet van toepassing en geldt in afwijking daarvan het volgende:**
- a. **De jaarlijks op 30 juni geldende huurprijs wordt voor het eerst per 1 juli volgend op de huuringangsdatum en vervolgens jaarlijks per 1 juli gewijzigd overeenkomstig het in de volgende leden bepaalde.**
  - b. **De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd met een percentage dat gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage zoals dat jaarlijks tijdens de bevoegde minister wordt vastgesteld voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.**
  - c. **Verhuurder heeft, in plaats van een huurprijswijziging conform het bepaalde in onder sub b van dit artikellid, de mogelijkheid de huurprijs te wijzigen op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In dit geval vindt de berekening plaats volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van het daaraan voorafgaande kalenderjaar.**
  - d. **Tevens heeft de verhuurder het recht om de te wijzigen huurprijs zoals omschreven op de wijzigingsdatum, naast de aanpassing overeenkomstig de in 10.1.b en 10.1.c vermelde indexering, daarboven te verhogen met maximaal 5%.**

- e. Het in 10.1.b, 10.1.c en 10.1.d bepaalde laat onverlet dat de huurprijs niet wordt gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.
- f. Indien het CBS de bekendmaking van bedoelde prijsindexcijfers staakt, of de basisberekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventuele hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
- g. De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan de huurder geen of niet tijdig afzonderlijke mededeling wordt gedaan.
- h. Zowel de huurder als de verhuurder is bevoegd om telkens wanneer vijf jaren zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen overeengekomen of de door de kantonrechter vastgestelde aanpassing van de huurprijs aan de markthuurprijs is ingegaan, bij de eerstvolgende huurprijsaanpassingsdatum (1 juli) herziening van de huurprijs voor te stellen door middel van aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen van markthuurprijs, met inachtneming van sub i van dit artikellid.
- i. Een partij die op grond van sub h van dit artikellid de bevoegdheid heeft aanpassing van de huurprijs voor te stellen in verband met de ontwikkelingen in de markt en van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Wanneer beide partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst.

#### Artikel 11 - Huurprijsaanpassing na door verhuurder aangebrachte verbeteringen

- 11.1 Verhuurder is bevoegd om met huurder overeengekomen huurprijsaanpassingen verbandhoudend met door en/of voor rekening van verhuurder aangebrachte verbeteringen aan, of in de woning in rekening te brengen op de eerste van de maand die volgt op de maand waarin de verbeteringswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Dit laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om de in 5.1 of de in 10.1 omschreven huurverhoging per eerstkomende 1 juli over de volledige, verhoogde huurprijs in rekening te brengen.

#### Artikel 12 - Huurpenningen

- 12.1 De huurpenningen dienen maandelijks bij vooruitbetaling te worden voldaan door middel van een automatische incasso op bankrekeningnummer ..... onder vermelding van het adres van het gehuurde.

#### Artikel 13 - Verbodsbepalingen

- 13.1 In aanvulling op artikel 13.3.c van de algemene bepalingen geldt dat het huurder tevens verboden is hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander.
- 13.2 Het is niet toegestaan de kozijnen of deuren in of aan het gehuurde in een andere kleur te schilderen dan de huidige kleurstelling.
- 13.3 Het is eveneens niet toegestaan om de gevel of andere elementen aan de buitenzijde van het gehuurde in een andere kleur te schilderen dan de huidige kleurstelling.
- 13.4 Artikel 3.2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats hiervan geldt het volgende: het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke

toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder mocht aanbrengen zonder dat daarvoor de voorafgaande toestemming van verhuurder vereist was, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan moeten zijn gemaakt.

**13.5 Het is de huurder uitdrukkelijk verboden:**

- gaten te boren in het tegelwerk, zoals van de wanden en vloeren van de keuken, het toilet en de badkamer;
- warme pannen en dergelijke direct op het aanrecht te zetten, of om het aanrecht als snijplank te gebruiken.

Artikel 14 - Rookmelders

- 14.1 Indien in het gehuurde (een) rookmelder(s) (is) (zijn) aangebracht dient huurder de aanwezigheid daarvan te dulden en deze in stand te houden en te onderhouden.**

Artikel 15 - Gemeentelijke voorwaarden

**15.1 Kabels en leidingen**

Voor zover noodzakelijk zal huurder moeten dulden dat de gemeente en de (publieke) nutsbedrijven gerechtigd zijn te hunnen behoeve en op hun kosten onderhoud uit te voeren aan voorzieningen voor gas, water, elektriciteit, radio- en televisieontvangst, telefonie en datacommunicatie en tot het aanbrengen, leggen, hebben, houden, onderhouden, inspecteren, repareren, vervangen en/of verwijderen van palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes en leidingen met bijbehorende voorzieningen voor openbare doeleinden op, in, aan of bij het gehuurde c.q. het appartementsgebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Artikel 16 - Speciale eisen aan de vloerbedekking/-afwerking

- 16.1 Het is huurder bekend dat het gehuurde voor de in 17.2 bedoelde warmte en koude zal zijn voorzien van een zogenaamde lage temperatuur vloerverwarming annex vloerkoeling. Dit systeem vraagt om een passende vloerbedekking. Huurder zal zich voor eigen rekening en risico door een deskundige laten adviseren over de toe te passen vloerbedekking/vloerafwerking en is zelf verantwoordelijk voor de keuze daarvoor: verhuurder kan daarvoor niet door huurder aansprakelijk worden gesteld. Aan de toe te passen vloerbedekking/vloerafwerking worden ondermeer de volgende eisen gesteld:**

- a. De vloerbedekking/vloerafwerking moet de warmte die via de vloer komt zo goed mogelijk door kunnen geven. Vloeren met een warmteweerstand (Rc-waarde) van meer dan 0,09 zijn niet geschikt voor toepassing met vloerverwarming en daarom niet toegestaan.**

De vloerbedekking/vloerafwerking mag niet uitgerust worden met een isolerende laag. Deze isolerende laag is niet geschikt voor toepassing met vloerverwarming en daarom niet toegestaan.

- b. Vloerbedekking/vloerafwerking mag niet worden verspijkerd aan de vloer, omdat de leidingen van de vloerverwarming vlak onder de vloer lopen.**
- c. Vloersystemen die zwevend gelegd moeten worden (los op een tussenlaag van schuim) zijn niet geschikt en daarom niet toegestaan.**
- d. Het is niet toegestaan parketsoorten van zacht hout als beuken, vuren en berken toe te passen, omdat deze niet geschikt zijn voor toepassing op vloerverwarming. Ook lange en brede planken zijn niet toegestaan.**

- e. Tapijt met een foamrug of hoogpolig tapijt is niet geschikt voor toepassing met vloerverwarming en daarom niet toegestaan.
- f. Vloerafwerking met kurk is niet toepasbaar bij vloerverwarming en daarom niet toegestaan.
- g. De aangebrachte vloerbedekking/vloerafwerking dient na de huurperiode door huurder verwijderd te worden op een wijze die geen schade toebrengt aan de vloer of aan het WKO-systeem.
- h. De toepassing van stenen vloeren, natuursteen, tegels of siergrind is uitdrukkelijk niet toegestaan.

Bovenvermelde opsomming is niet uitputtend en laat de verplichtingen van huurder terzake van vloerbedekking/vloerafwerking die voortvloeien uit het hierna bedoelde splitsingsreglement, onverlet.

16.2 Het is huurder bekend dat het, ter bescherming van het woonklimaat in het gehuurde en de omgeving van het gehuurde en ter beperking van hinderlijk contactgeluid zoals lopen en schuiven van meubilair, verboden is om in het gehuurde min of meer harde vloerbedekking zoals parket, laminaat, marmer en dergelijke aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van  $L_{c0} = 10$  dB of meer. Het is huurder derhalve tevens verboden de vloeren niet te bedekken, of, bijvoorbeeld, uitsluitend te schilderen. Aan de toe te passen vloerbedekking/vloerafwerking worden ondermeer de volgende eisen gesteld:

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in het gehuurde als hiervoor bedoeld, is uitsluitend toegestaan na conform 3.1 tot en met 3.14 van de algemene bepalingen verkregen schriftelijke toestemming van verhuurder. De uitvoering van de montage geschiedt eveneens conform de eisen en/of aanwijzingen van de verhuurder. Ook in het geval huurder meent dat de door hem aan te brengen harde vloerbedekking een roerende zaak is of bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten kan worden verwijderd is het voorgaande van toepassing.
- b. Ingeval de aanwezigheid van (min of meer) harde vloerbedekking als bedoeld in dit artikel leidt tot gereede klachten omtrent geluidsoverlast van omwonenden c.q. andere bewoners van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is huurder voor eigen rekening en risico gehouden op het eerste daartoe strekkende verzoek van verhuurder aanvullende maatregelen te nemen tot opheffing van die klachten, ook als voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking de toestemming van verhuurder is verkregen en aan eisen en aanwijzingen van verhuurder was voldaan.
- c. Onder aanvullende maatregelen als hiervoor bedoeld wordt tevens verstaan het zo nodig verwijderen van de betreffende harde vloerbedekking c.q. het vervangen daarvan door een andere (al dan niet harde) vloerbedekking.

#### Artikel 17 - Nutsvoorzieningen

- 17.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie van- of tekortkomingen in energieleveringen of nutsleveringen, zoals de aanvoer van gas, water, elektriciteit, warmte, koude, warm tapwater of andere producten, tenzij dit het gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder.
- 17.2 Het gehuurde is aangesloten op een zogenaamde collectieve duurzame energieopwekking installatie voor de levering van warmte en koude. Huurder is verplicht om de door de exploitant van deze installatie aangeboden producten van de exploitant van die installatie af te nemen en de daarvoor door deze gehanteerde overeenkomst met die exploitant aan te gaan en zolang huurder deze overeenkomst met de exploitant niet gesloten heeft, mag verhuurder huurder toegang tot het gehuurde weigeren, onverminderd dat huurder dan wel verplicht is tot nakoming van deze huurovereenkomst.



## Artikel 18 - Diversen

- 18.1 In aanvulling op 1.2 geldt dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder en personen die direct tot zijn huishouden behoren.
- 18.2 In aanvulling op 1.1 van de algemene bepalingen is huurder verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het zelf als zijn hoofdverblijf te gebruiken en is het huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven.
- 18.3 Huurder verleent bij voorbaat toestemming als bedoeld in boek 6 artikel 156 Burgerlijk wetboek aan verhuurder om deze huurovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in boek 6 artikel 159 Burgerlijk wetboek aan een derde over te dragen.
- 18.4 Huurder is verplicht om bij de gemeente waarin het gehuurde gelegen is aangifte te doen van het adres van het gehuurde als woonadres. Op verzoek van verhuurder zal huurder daarvan een schriftelijk bewijs overleggen.
- 18.5 In geval het gehuurde onderdeel is van een appartementencomplex zal huurder “te huur” borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen ten behoeve van de verhuur van andere woonruimte of (eventuele) kantoorruimte of (eventuele) bedrijfsruimte in het complex van verhuurder waarvan het gehuurde deel uit maakt, zulks in aanvulling op artikel 11.2 van de algemene bepalingen.
- 18.6 Huurder zal te allen tijde “te koop” borden of biljetten of andere gebruikelijke verkoop aanduidingen aan of bij het gehuurde gedogen ten behoeve van de verkoop van andere onderdelen van het complex van verhuurder waarvan het gehuurde deel uit maakt, zulks in aanvulling op artikel 11.2 van de algemene bepalingen.

## Artikel 19 - Inbouwapparatuur

- 19.1 Voor zover het gehuurde wordt verhuurd met inbegrip van keukenapparatuur, zoals een magnetron, een afzuigkap, een koelvriescombinatie, keramische kookplaat of een vaatwasser, is huurder verplicht daarvoor als een goed huurder te zorgen en deze te onderhouden, alsmede deze slechts in overeenstemming met zijn bestemming te gebruiken alles voor rekening van huurder. Het is huurder verboden ingebouwde keukenapparatuur te verplaatsen of te vervangen, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

## Artikel 20 - Openbaar gebied

- 20.1 Verhuurder is niet verantwoordelijk voor het bij aanvang van de huur eventueel nog niet gereed zijn c.q. ontbreken van de (definitieve) inrichting van het openbare gebied. Er is derhalve geen beroep mogelijk op huurkorting of andersoortige vergoeding.

## Artikel 21 - Splitsingsreglement en/of huishoudelijk reglement

- 21.1 Het gehuurde is een appartement dat deel uitmaakt van een gebouw dat zal worden gesplitst in appartementsrechten. Huurder is te allen tijde verplicht de uit het op enig moment van toepassing zijnde splitsingsreglement en/of (indien vastgesteld door verhuurder c.q. betreffende vereniging van eigenaars) het van toepassing zijnde huishoudelijk reglement voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik van het appartement c.q. gebouw na te leven.
- 21.2 Het is huurder bekend dat het splitsingsreglement kan worden gewijzigd en huurder stemt er op voorhand mee in dat zo'n gewijzigd splitsingsreglement dan van rechtswege in plaats van het splitsingsreglement onlosmakelijk deel van deze huurovereenkomst zal zijn en dan door huurder in acht dient te worden genomen. Het is huurder bekend dat het huishoudelijk reglement door verhuurder c.q. de

Vereniging van eigenaars kan worden gewijzigd en huurder stemt er op voorhand mee in dat zo'n gewijzigd huishoudelijk reglement dan van rechtswege in plaats van het huidige reglement onlosmakelijk deel van deze huurovereenkomst zal zijn en dan door huurder in acht dient te worden genomen.

- 21.3 Het op te stellen splitsingsreglement zal aan huurder worden toegezonden en als bijlage 4 onlosmakelijk deel uit maken van de huurovereenkomst en dient alsdan door huurder in acht te worden genomen.  
Vorenbedoeld huishoudelijk reglement zal als bijlage 5 onlosmakelijk onderdeel uit maken van de huurovereenkomst en dient alsdan door huurder in acht te worden genomen.
- 21.4 Bij strijdigheid tussen bepalingen van de splitsingsakte en/of (indien vastgesteld door verhuurder c.q. betreffende vereniging van eigenaars) het huishoudelijk reglement met de bepalingen in deze overeenkomst prevaleren de laatstgenoemden.

#### Artikel 22 - Waarborgsom

- 22.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst is huurder gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst en de verlenging daarvan gehouden om bij verhuurder een waarborgsom te storten ter grootte van «Aantal\_maanden\_wbs» maal het in artikel 4.4. aangegeven maandbedrag, zijnde derhalve een bedrag groot € «Waarborgsom» (zegge: «Zegge\_WBS» euro) op een door of namens de verhuurder aangegeven bankrekening of postgirorekening. Deze storting dient uiterlijk bij ondertekening van deze huurovereenkomst te geschieden. Aan de huurder wordt geen toegang tot het gehuurde verleend voordat de waarborgsom door de verhuurder is ontvangen.
- 22.2 Verhuurder is over deze waarborgsom geen rente en geen andere vergoeding, hoe ook genaamd, aan huurder verschuldigd.
- 22.3 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.
- 22.4 Indien verhuurder de waarborgsom (gedeeltelijk) aan spreekt, is huurder gehouden om uiterlijk binnen 14 kalenderdagen na een verzoek daartoe van de verhuurder een nieuwe waarborgsom te storten, of een bedrag gelijk aan het aangesproken deel van de waarborgsom bij te storten.
- 22.5 Huurder is verplicht om na een opwaartse aanpassing van de huurprijs of van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop, op eerste verzoek van verhuurder terstond een zodanig aanvullend bedrag te storten waardoor de waarborgsom weer gelijk zal zijn aan «Aantal\_maanden\_wbs» maal het alsdan door de huurder aan huurprijs en voorschotten verschuldigde maandbedrag.
- 22.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft, nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.
- 22.7 Het in lid 6 van dit artikel. bepaalde laat onverlet het recht van verhuurder op schadevergoeding, als diens schade meer bedraagt dan de verbeurde boete.
- 22.8 De waarborgsom geldt als tevens te zijn afgegeven aan de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

#### Artikelen 23 - Keuzemogelijkheden

- 23.1 Huurder kiest er «WEL\_\_NIET\_Behang» voor dat het gehuurde door verhuurder voorzien wordt van behang.

Artikel 24 - Handzender

- 24.1 **Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt aan huurder eenmalig één handzender of één pas ten behoeve van de parkeergarage c.q. parkeerplaats om niet ter beschikking gesteld. Deze blijft eigendom van verhuurder en dient bij het einde van de huurovereenkomst, tegelijk met de afgifte van de sleutels, door huurder aan verhuurder te worden overhandigd. Ingeval van beschadiging er van zijn de kosten van herstel voor rekening van huurder. Bij verlies of diefstal er van dient huurder hiervan aangifte te doen bij de politie: als niet eerst een afschrift van het proces-verbaal van aangifte aan verhuurder ter hand wordt gesteld, heeft huurder geen recht op een vervangend exemplaar. Voor een vervangend exemplaar dient huurder voorafgaand aan de uitreiking daarvan een vergoeding van € 75,00 euro) aan verhuurder te voldoen.**

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats: Amsterdam      datum:

Verhuurder:  
MVG M Vastgoedmanagement B.V.  
te dezen namens:

(huurder(s))

Handtekening huurder(s):

«Achternaam\_1»

«Aanhef\_1»      «Initialen\_1»      «Tussenvoegsel\_1»

«Achternaam\_2»

«Aanhef\_2»      «Initialen\_2»      «Tussenvoegsel\_2»

**Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van:**

1. Plattegrond van het gehuurde
2. Algemene Bepalingen huurovereenkomst woonruimte ROZ 74/2003
3. Splitsingsreglement en/of Huishoudelijk reglement
4. Keuzelijst

Handtekening huurder(s)

«Aanhef\_1» «Initialen\_1» «Tussenvoegsel\_1» «Achternaam\_1»

«Aanhef\_2» «Initialen\_2» «Tussenvoegsel\_2» «Achternaam\_2»

## HUISHOUELIJK REGLEMENT

1. Het is de bewoners zonder toestemming van verhuurder verboden het appartement met toebehoren aan derden te verhuren, één of meer kamers te verhuren of hun woning met toebehoren in gebruik of in genot af te staan. De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning door de huurder en haar/zijn gezin.
2. In de appartementen mag geen bedrijf of zaak worden gevestigd en/of beroep worden uitgeoefend.
3. In de appartementen mogen geen muzieklessen worden gegeven, noch mogen daarin muziekkuitvoeringen worden gehouden.
4. De bewoners en hun bezoekers dienen zich te onthouden van luidruchtigheid in de appartementen en in het gebouw. Alle muziek - elk ander geluid op welke wijze dan ook voortgebracht - moet op kamersterkte zijn afgestemd, zodat geen geluidsoverlast aan omwonende huurders veroorzaakt wordt en is geheel verboden van 's nachts 24.00 tot 's morgens 7.00 uur.
5. Het is verboden in de woning dieren te houden, welke last of ongerief kunnen veroorzaken.
6. Het is kinderen niet toegestaan de entreehal, parkeergarage, gangen naar de berging, liften, etagehallen en brandtrappen als speelplaats te gebruiken.
7. Het is verboden fietsen en brommers te vervoeren met de lift.
8. Kinderen beneden 6 jaar mogen niet zonder geleide in de lift.
9. Het is verboden kinderwagens, rijwielen, schoenen, kinderspeelgoed, bakken met planten, kisten, dozen, vuilnisbakken e.d. in de etagehallen en de andere gemeenschappelijke gangen en ruimten te plaatsen. Deze zullen op kosten van de eigenaar worden verwijderd.
10. Het is de bewoners niet toegestaan - niet alleen op zon- en feestdagen - op van buiten af zichtbare wijze wasgoed te drogen. Het is verboden bloembakken aan de buitenzijde van het balkon te hangen.
11. Het is verboden om op het balkon te barbecueën.
12. Het is verboden buiten zonweringen aan te brengen.
13. Het voederen van vogels vanaf de balkons en vanuit de ramen is niet toegestaan. Tevens is niet toegestaan het laten broeden van duiven op de balkons.
14. In de appartementen mogen geen parketvloeren c.q. plavuizen worden aangebracht, ook niet met isolerende onderlaag, zonder toestemming en voorwaarden van de verhuurder.
15. Het is verboden de daken van het gebouw te betreden.
16. De bewoners zijn verplicht gebruik te maken van plastic zakken voor het vervoer van huisvuil, welke goed dicht gebonden zijn en in de daarvoor bestemde containers te deponeren. Voor het weghalen van grofvuil dient u zelf een afspraak te maken met de gemeentereiniging, eventueel in overleg met de servicemanager.
17. Het is de bewoners verboden na 20.00 uur reparaties uit te voeren of te doen uitvoeren. Hieronder worden begrepen alle werkzaamheden met betrekking tot de flat of de zich in de flat bevindende voorwerpen.
18. De huurders zijn aansprakelijk voor door hun toedoen of nalaten, ontstane schade aan installaties en leidingen in de te hunner beschikking staande flat, alsmede voor beschadigingen en vernielingen door hun kinderen in het flatgebouw aangebracht.
19. Het plaatsen van een schotel en/of antennemasten of het aanbrengen van draden langs de gevel is verboden.
20. Het is verboden om in de berging buiten het appartement een continu stroomverbruikend apparaat (b.v. vrieskist) te plaatsen dat aangesloten is op het algemene elektriciteitsnet.

«Aanhef\_1» «Initialen\_1» «Tussenvoegsel\_1» «Achternaam\_1»

«Aanhef\_2» «Initialen\_2» «Tussenvoegsel\_2» «Achternaam\_2»