SuperHuisvesting FranJo
Bloemendaelhofstraat 4C, 6227 XH Maastricht
06-25074918, frank.bovens@home.nl, www.shfranjo.nl

UNIFORME HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE OF ONBEPAALDE TIJD

Ondergetekenden,

Naam verhuurder: ……

Naam gebruiker 1: .....

Naam gebruiker 2: .....

Naam gebruiker 3: ……..
(gebruiker 3 is niet van toepassing voor locatie Nijmegen)

verklaren deze huurovereenkomst aan te zijn gegaan volgens de in dit contract beschreven artikelen. Voor locatie Maastricht geldt de zogenaamde hospitaregeling.

Zowel iedere gebruiker apart als de gebruikers gezamenlijk, en ook hun bezoeker(s), gast(en) of logé(es) worden hierna verder aangemerkt en genoemd als 'de huurder'.

A. DE WOONRUIMTE

Artikel 1.

Lid 1.
De huurder huurt van de verhuurder de woonruimte, zoals omschreven op de internetpagina www.shfranjo.nl, van het pand gelegen aan de:

- Vierduitruwe 2 te 6218 EK Maastricht (kortweg locatie Maastricht),
- Schouwenburgstraat 31 te 6535 MD Nijmegen (kortweg locatie Nijmegen),

met gebruik van de gehele woning (uitgezonderd privé-bergruimte in de garage van locatie Maastricht), tuin, stoffering, meubilering en overige in, aan en bij de woning horende en/of aanwezige (on)roerende zaken en luxe goederen.

Lid 2:
Voor beide locaties geldt: verhuurder is zelf de enige eigenaar van de woning.
Voor locatie Maastricht geldt: gebruiker 3 is huurder én hospes én onderverhuurder.

Lid 3:
Het drijven van handel en/of het huisvesten of voeren van een bedrijf in of vanuit de woning is niet toegestaan. Tevens geldt: onderverhuur door de huurder is niet toegestaan. Een uitzondering op deze regel geldt voor locatie Maastricht: daar is onderverhuur louter door gebruiker 3 wel toegestaan (zie ook artikel 1, lid 2).

SPECIMEN

Lid 4:
In de woning zijn de privé-vertrekken (slaap-/tienerkamers) op de bovenverdieping aan de huurder toegewezen volgens onderstaande verdeling:

- ☑ gebruiker 1: kamer voorkant;
- ☑ gebruiker 2: kamer achterkant;
- ☑ gebruiker 3: kamer zijkant (niet van toepassing bij locatie Nijmegen).

Iedere huurder zal de privacy van zijn medegebruiker(s) respecteren en diens kamer niet betreden. De privé vertrekken kunnen in principe niet worden afgesloten.

Artikel 2.
Deze huurovereenkomst is aangegaan met ingang van …… - …... - 20…… voor *bepaalde/onbepaalde* tijd en eindigt van rechtswege op:
…… - …… - 20……

B. DE HUURPRIJS EN DE OVERIGE KOSTEN

Artikel 3.
De huurprijzen bedragen op het moment van ingang van deze huurovereenkomst, in euro's per maand:

Huurcomponenten:	Vierduitruwe 2, Maastricht, per individuele gebruiker:	Schouwenburgstraat 31, Nijmegen, per individuele gebruiker:
a. Kale huur	472	439
b. Roerende goederen en luxe zaken	50	32
c. Elektra Gas Water RTV Data Beveiliging	100 *	124 *
d. Plaatselijke heffingen gebruikers	18	18
e. Additionele diensten	0	0
Totale huurprijs per maand per huurder	*640*	*613*

De verhuurder heeft het recht een jaarlijkse huurindexatie door te voeren van het wettelijke toegestane maximumpercentage op de kale huurprijs, huurcomponent a, per 1 juli van enig kalenderjaar. Verder kan er een half-jaarlijkse aanpassing van huurcomponenten b en e van hooguit 5% worden doorgevoerd. Tenslotte kan er een half-jaarlijkse indexatie van huurcomponenten c en d worden doorgevoerd welke zal worden gebaseerd op de werkelijke kostenstijgingen bij betreffende leveranciers.
De actuele huurtarieven zijn steeds te vinden op de internetpagina www.shfranjo.nl.

Artikel 4.
In dit artikel wordt een nadere toelichting gegeven op de huurcomponenten.

Lid 1.
In de regel 'Roerende en luxe zaken', zoals is aangegeven in artikel 3, is de vergoeding opgenomen voor het gebruik van roerende zaken, zoals stoffering, meubilering en inrichting. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van: airco, alarminstallatie, vloerbedekking, gordijnen, lamellen, wasmachine, wasdroger, vaatwasser, koel- & vriesapparatuur, (tuin)meubels, verlichting, TV- & audio-apparatuur, linnengoed, magnetron, oven, senseo, rolluiken, bestek, servies en dergelijke [opsomming is niet uitputtend], voor zover aanwezig en van toepassing.

SPECIMEN

Lid 2.
In de regel ‘Elektra Gas Water RTV Data Beveiliging’, zoals is aangegeven in artikel 3, is de vergoeding opgenomen voor het verbruik van elektriciteit, gas, water en voor het gebruik van data (radio- en tv-signalen, wifi/lan, internet) en beveiliging, op basis van standaardleveranties; gecumuleerd voor alle huurders is dit per woning voor elektriciteit een jaarverbruik van 3000 kWh, voor gas een jaarverbruik van 600 m^3 en voor water een jaarverbruik van 100 m^3 en voor radio/tv/internet en beveiliging een standaard of basispakket van de plaatselijke provider of leverancier. Meerverbruiken en/of uitgebreidere abonnementen zullen, naast de half-jaarlijkse huurverhoging, als meerprijs in deze huurcomponent worden verrekend met de huurder; zo geldt er voor beide locaties een upgrade naar Ziggo Internet+TV-Complete (zie *).

Lid 3.
In de regel ‘Plaatselijke heffingen gebruikers’, zoals is aangegeven in artikel 3, wordt het gebruikersdeel, ofwel bewonersdeel, van de gemeentelijke en waterschaps-belastingen bedoeld. Deze belastingen, zoals afvallenstoffenheffing, riool- of watersysteemheffing en zuiveringsheffing, komen wettelijk verplicht ten laste van de huurder doch worden uit oogpunt van gemak en service, als zodanige huur-component gespecificeerd, in de huurprijs opgenomen en worden in zijn geheel, onverkort en tijdig door de verhuurder afgedragen aan de betreffende instantie(s), te weten Belasting Samenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg (BSGW) of Belasting Samenwerking Rivierenland (BSR).

Lid 4.
In de regel ‘Additionele diensten’, zoals is aangegeven in artikel 3, is de vergoeding opgenomen voor aanvullende of extra diensten, zoals bijvoorbeeld klein onderhoud, klein tuinonderhoud en/of poetswerkzaamheden, voor zover zulks van toepassing is en voor zover een en ander vooraf met de huurder is afgesproken of zelfs op enig moment dwingend aan de huurder kan worden opgelegd in geval van wanprestatie. Die dwingend opgelegde verplichte vergoeding zal in zo’n geval worden gebaseerd op de uitvoering van (gemiddeld per jaar) 3 uur aan poetswerkzaamheden in de gemeenschappelijke voorzieningen en 1 uur aan klein tuinonderhoud (o.a. klimop snoeien) per huurder per week bij een uurtarief van € 20,- om ongewenste degradatie van de algehele onderhoudstoestand te voorkomen (ofwel € 120,- pppm).

Artikel 5.
Vóór het ondertekenen van de éérste aanvangs-huurovereenkomst betaalt de huurder aan de verhuurder een waarborgsom ter hoogte van duizend (1000) euro.

Indien er na het einde van de huurovereenkomst geen noodzaak bestaat tot inhouding van de waarborgsom, zal de verhuurder binnen een week na het einde van de overeenkomst overgaan tot terugbetaling van de waarborgsom, zulks zonder rentevergoeding of inflatiecompensatie.

Bij beschadigingen of vermissing van het verhuurde en/of roerende zaken zal de waarborgsom niet worden terugbetaald.
Bij het verlies van sleutels zal de waarborgsom niet worden terugbetaald.
Bij huurachterstand zal de waarborgsom niet worden terugbetaald.
In geval van achterstallig (tuin)onderhoud, ten gevolge van nalatigheid of wanprestatie van de huurder, zal de waarborgsom niet worden terugbetaald.

SPECIMEN

Artikel 6.
De maandelijkse huurcomponenten worden opgeteld als één totaalbedrag van een Nederlandse bankrekening betaald. De totale huur wordt maandelijks minstens drie (3) dagen vóór de eerste dag van de betreffende maand door of namens de huurder voldaan. Betaling geschiedt louter door overmaking op bankrekening NL86INGB0005447059, ten name van J.J.M.H. Bovens-Kerkhofs. Ook de borg dient te worden overgemaakt naar dit bankrekeningnummer.

C. DE ONDERHOUDSVERPLICHTINGEN

Artikel 7
De verhuurder zal alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het gehuurde verhinderen of ernstig belemmeren, binnen een redelijke termijn (laten) opheffen. De verhuurder zal gedurende de huurperiode al het noodzakelijke onderhoud plegen, tenzij dit onderhoud volgens deze overeenkomst ten laste van de huurder komt (zie artikel 8).

De verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade die eventuele gebreken veroorzaken. Huurder en verhuurder stellen desgewenst gezamenlijk bij aanvang van de huurovereenkomst een opnamestaat vast, omvattende een nauwkeurige omschrijving van de staat van onderhoud van het gehuurde, waarin tevens is opgenomen een opnamelijst van aanwezige meubels en spullen, en de staat daarvan, in het gehuurde.

Artikel 8.
Het is de huurder niet toegestaan enige wijzigingen aan te brengen aan interieur- en/of tuininrichting, kleurstellingen, wand-, plafond- en/of vloerafwerkingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Eveneens is het de huurder niet toegestaan te boren of spijkers of schroeven aan te brengen in plafonds, wanden en/of vloeren zonder voorafgaande goedkeuring door de verhuurder.

De volgende onderhoudsverplichtingen, betrekking hebbende op de *gehele* woning, komen ten laste van de huurder, tenzij het onderhoud noodzakelijk is ten gevolge van handelen of nalaten van de verhuurder:
- het witten, sauzen, behangen en schilderen (voor de duur van de bewoning), met uitvoering daarvan alleen door een door de verhuurder aan te wijzen vakschilder;
- het gebruikelijke onderhoud van en reparaties aan apparaten en toestellen, hang- en sluitwerk en voorzieningen aan elektrische installaties zoals schakelaars, lampen, stopcontacten, contactdozen, deurbelinstallatie, klik-aan-klik-uit-systeem, het vervangen van batterijen, en dergelijke;
- het onderhoud, reinigen en/of ontkalken van de watertappunten en het treffen van voorzieningen ter voorkoming van of ten gevolge van bevroren waterleidingen;
- het vervangen van gebroken ruiten;
- het schoonhouden en ontstoppen van de schoorstenen, ventilatievoorzieningen, gootstenen, afvoerputjes, sifons en rioolafvoeren, tenminste één keer per jaar;
- alle dagelijkse werkzaamheden zoals met name: afstoffen, stofzuigen en dweilen, reiniging van sanitair, schoonhouden van toestellen en apparaten, ramen (laten) wassen aan de binnen- en buitenzijde, rolluiken (laten) reinigen aan de binnen- en buitenzijde, reinigen van (tuin)meubilair, bewateren van binnenplanten, en dergelijke;

SPECIMEN

- algeheel tuinonderhoud, snoeien van klimop, wieden van onkruid (in de voor- en achtertuin, op het bij het perceel aangrenzende trottoir of bestrating, in de aan de achtertuin grenzende brandgang), bewateren van buitenplanten, en dergelijke;
- het voorkomen en/of verdelgen van ongedierte in, aan of rondom de woning, met name maden, luizen, mieren, kakkerlakken, wespen, muizen, ratten, duiven, e.d.;
- alle overige herstelwerkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, verwaarlozing of speels danwel ruw bewonersgedrag van de huurder.
Verhuurder heeft het recht om voor al deze onderhoudsverplichtingen een ter zake deskundig bedrijf voor te schrijven.

Artikel 9.
De huurder is verplicht de schade te vergoeden of voor zijn rekening te (laten) herstellen, die hij, een bezoeker van hem, of iemand voor wie hij aansprakelijk is, heeft veroorzaakt. Verhuurder heeft het recht hiervoor een ter zake deskundig bedrijf voor te schrijven.

D. OVERIGE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Artikel 10.
De verhuurder is verplicht het gehuurde bij het begin van de huurovereenkomst op de daartoe overeengekomen datum schoon aan de huurder ter beschikking te stellen en aan de huurder de sleutels te overhandigen.

De huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst op de daartoe overeengekomen datum schoon aan de verhuurder ter beschikking te stellen en aan de verhuurder de sleutels te overhandigen.

Artikel 11.
De huurder verplicht zich verhuurder, medebewoners en omwonenden geen hinder of overlast te bezorgen, noch door hemzelf, noch door bezoekers; zulks geldt voor gedrag, geluid, licht, geur, rommel, afval en dergelijke.

Artikel 12.
De verhuurder heeft het recht de woning ten behoeve van inspectiedoeleinden of onderhoudswerkzaamheden op enig moment en zonder vooraankondiging te betreden; de verhuurder zal daarbij de privacy van de huurder respecteren en zal diens privé vertrek / (slaap)kamer slechts betreden na afspraak met of na voor-aankondiging bij de huurder. De huurder dient de verhuurder altijd en onverwijld toegang te verschaffen tot het gehuurde. In geval van calamiteiten heeft de huurder altijd het recht om de gehele woning te betreden, ook zonder vooraankondiging bij de huurder.

Artikel 13.
De huurder heeft het recht om in alle rust bezoek in het gehuurde te ontvangen en hoogstens één familielid of vriend(in) gratis te laten overnachten voor maximaal zeven aaneengesloten dagen. Voor bezoekers en logé(e)'s gelden verder dezelfde bepalingen als in deze overeenkomst; daar waar staat 'huurder' moet dan 'bezoeker' of 'logé(e)' worden gelezen.

SPECIMEN

E. HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Artikel 14.
Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op schriftelijk verzoek (brief, email of app-bericht) van de verhuurder of de huurder met inachtneming van de wettelijke opzegtermijnen.

Het einde van de huurovereenkomst vindt plaats op de eerste dag van de maand die volgt na het verstrijken van de opzegtermijn. De wettelijke opzegtermijn bedraagt voor de huurder 1 (één) maand en voor de verhuurder 3 (drie) maanden.

Artikel 15.
De huurovereenkomst wordt onmiddellijk beëindigd bij het niet of niet volledig nakomen van één of meerdere bepalingen binnen deze huurovereenkomst.

Artikel 16.
Bij het einde van de huurovereenkomst levert de huurder het gehuurde op in de staat waarin het gehuurde bij aanvang van de overeenkomst is ontvangen. De huurder zal op de dag van ontruiming de sleutels aan de verhuurder overhandigen.

F. SLOTBEPALINGEN

Artikel 17.
Het verhuurde mag nimmer onbewaakt achtergelaten worden; de laatst vertrekkende huurder is hiervoor verantwoordelijk; bij nalatigheid zal juist hij/zij aansprakelijk worden gesteld voor eventueel geleden schade bij de andere bewoner(s), logé(e)('s) en/of verhuurder!

Het gehuurde mag alleen onbewoond worden achtergelaten met gesloten tuinpoort, met gesloten ramen en deuren, met vergrendelde dievenklemmen of handgrepen, met de voordeur op nachtslot en met ingeschakeld alarm; de betreffende huurder dient daartoe het alarmsysteem altijd op een juiste wijze te bedienen.

Er geldt verder: bij (verwachte) storm of harde windvlagen en tijdens langere afwezigheid (bijvoorbeeld weekend of vakantie) van alle huurders dienen alle rolluiken (in zijn geheel naar beneden te zijn (met uitzondering van het rolluik in de logeerkamer aan de voorzijde van de Schouwenburgstraat 31 Nijmegen; dit in verband met de permanente online camera-bewaking ter plaatse).

Artikel 18.
Onroerende goederen en roerende goederen & luxe zaken, deze laatste zoals bedoeld in artikel 4 lid 1, zijn verzekerd binnen de opstal- en inboedelverzekering op naam van de verhuurder. Persoonlijke eigendommen dienen, desgewenst, door iedere huurder apart te worden verzekerd binnen een kleine aanvullende individuele inboedelverzekering op naam en voor rekening van betreffende huurder.
Schades aan of van persoonlijke eigendommen kunnen niet worden verhaald op de verhuurder noch worden geclaimd bij diens verzekeringen.

SPECIMEN

Artikel 19.
De huurder zal het gehuurde als een goed huisvader behandelen en bewonen, conform de algemeen in Nederland gangbare gedragsregels en omgangsvormen. In het gehuurde (woning, tuin, oprit & carport) zijn open vuur (bijv. kaarsen of waxine-lichtjes, barbeque), (elektrisch) roken, het gebruik of bezit van geestverruimende- of verdovende middelen (soft- en harddrugs, pepppillen, lachgas) en/of bovenmatige consumptie van alcoholische dranken niet toegestaan. Ook (uitbundige / studenten-) feestjes zijn niet toegestaan. Verder zijn huisdieren niet toegestaan.

Artikel 20.
Wanneer het gehuurde onverhoopt in onbewoonbare staat geraakt (bijvoorbeeld door oorlog, molest, storm, brand, explosie, o.d.) of door het bevoegd gezag wordt gesloten (bijvoorbeeld bij een drugsdelict) dan eindigt de huurovereenkomst van rechtswege met onmiddellijke ingang. De verhuurder is dan niet verantwoordelijk voor het vinden van vervangende woonruimte voor de huurder.

Artikel 21.
Ten aanzien van verdovende- of genotsmiddelen of rookwaren (zoals o.a. softdrugs, harddrugs, tabakswaren, lachgas, peppillen) wordt een zero-tolerance beleid gevoerd.

Het gebruik van (ook medicinaal), of bezit van, of handel in, of het veroorzaken van overlast bij één (of meerdere) medebewoner(s) of buurtbewoner(s) door verdovende of genotsmiddelen of rookwaren is ten strengste verboden in, rondom en in de directe omgeving van de woning. Overtreding hiervan zal, zonder voorafgaande waarschuwing, met onmiddellijke ingang en zonder gerechtelijke tussenkomst leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst en directe huisuitzetting, zonder restitutie van borgsom en zonder het respecteren van enige opzegtermijn. Tevens zal, zo nodig, dit ter beoordeling van de verhuurder, aangifte worden gedaan bij de politie.

G. SLEUTELOVERDRACHT

De hierna beschreven sleutels worden aangeleverd, nadat de huurder aan al zijn financiele verplichtingen heeft voldaan. Huurder ondertekent hierna tevens voor de ontvangst van 1 set sleutels per bewoner.

Vierduitruwe 2 Maastricht:
- starkey alarmsysteem;
- sleutel voordeur;
- sleutel carport;
- sleuteltje brievenbus;
- sleutel tussendeur hal/garage.

Schouwenburgstraat 31 Nijmegen:
- starkey alarmsysteem;
- sleutel voordeur, keukendeur, woon-kamerdeur, tuinhuis, tuinpoort;
- sleuteltje brievenbus;
- sleutel stenen buitenberging;
- sleutel brandgangpoort.

SPECIMEN

H. ONDERTEKENING

Deze huurovereenkomst vervangt alle andere en voorgaande huurovereenkomsten.

Op deze huurovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Deze huurovereenkomst zal in de vorm van foto's of PDF-bestand via email of Whatsapp met de betreffende individuele huurder worden gedeeld.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van het bestaan van het huishoudelijk reglement, gepubliceerd op de internetpagina www.shfranjo.nl, en verklaren zich akkoord met en bereid tot opvolging van de bepalingen daarin.

Partijen ondertekenen deze huurovereenkomst voor kennisname van, voor akkoord met en met inachtneming en opvolging van het gestelde in deze overeenkomst.

Iedere huurder ziet toe op naleving van de bepalingen in deze overeenkomst, spreekt zijn mede-huurder(s) aan op overtredingen en rapporteert deze overtredingen, situaties en/of gebeurtenissen aan de eigenaar van de woning.

In situaties waarin deze huurovereenkomst niet voorziet beslist de eigenaar van de woning, echter pas na hoor, wederhoor en/of overleg met de huurder en/of eventuele derden.

Uitdrukkelijk wordt hier door partijen nogmaals en zonder voorbehoud ingestemd met artikel 21, het zero-tolerance beleid met betrekking tot verdovende- of genots-middelen of rookwaren.

Aldus in enkelvoud opgemaakt op …… - …….. - 20…… te Maastricht

…… - …….. - 20…… te Nijmegen

Handtekeningen:

……..……
Verhuurder

……	……	……
Gebruiker 1 / huurder	Gebruiker 2 / huurder	Gebruiker 3 / huurder, tevens onderverhuurder én hospes voor locatie Maastricht (n.v.t. voor locatie Nijmegen)

SPECIMEN