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

UNIFORME HUUROVEREENKOMST VOOR ONBEPAALDE TIJD PER 01-07-2022

Ondergetekenden,

Naam verhuurder:	1. Frank Bovens en/of 2. Jolanda Bovens-Kerkhofs
Naam bewoner 1:	.....
Naam bewoner 2:	.....
Naam bewoner 3:	Hospita en/of diens zoon als gedelegeerd hospes. (bewoner 3 is niet van toepassing voor locatie Nijmegen)

verklaren dat genoemde bewoners op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbare samenlevingsband samen te wonen.

Zowel iedere bewoner apart als ook alle bewoners gezamenlijk worden hierna verder aangemerkt als 'de huurder'.

A. DE WOONRUIMTE

Artikel 1.

Lid 1.
De huurder huurt van de verhuurder voor onbepaalde tijd en met ingang van
O 1 juli 2022,
de woonruimte, zoals omschreven op de internetpagina www.shfranjo.nl, van het pand gelegen aan de:
O Vierduitruwe 2 te 6218 EK Maastricht,
O Schouwenburgstraat 31 te 6535 MD Nijmegen,
met
O gebruik van de gehele woning (uitgezonderd prive-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: Verhuurder is zelf de enige eigenaar van de woning.

SPECIMEN

Lid 3:
Onderverhuur door de huurder is niet toegestaan. Het huisvesten of voeren van een bedrijf in, of vanuit, de woning is niet toegestaan.

Lid 4:
In de woning worden de slaapkamers door de verhuurder toegewezen aan de huurder volgens onderstaande verdeling:

- O bewoner 1: slaapkamer voorkant;
- O bewoner 2: slaapkamer achterkant;
- O bewoner 3: slaapkamer zijkant (niet van toepassing voor locatie Nijmegen).

Iedere huurder zal de privacy van zijn medebewoner(s) respecteren en diens slaapkamer niet betreden zonder diens goedkeuring.

Artikel 2.
De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd conform artikel 1, lid 1.

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 bewoner:*	Schouwenburgstraat 31, Nijmegen; *per individuele bewoner:*
a. Kale huur	370	439
b. Roerende goederen en luxe zaken	42	32
c. Elektra Gas Water RTV Data Beveiliging	97 *	124 *
d. Plaatselijke heffingen gebruikers	18	18
e. Servicekosten	90 **	0
Totale huurprijs	*617*	*613*

De verhuurder heeft het recht een jaarlijkse huurindexatie door te voeren van het wettelijke toegestane maximumpercentage op de kale huurprijs per 1 juli van enig kalenderjaar; de jaarlijkse indexatie op huurcomponenten a, b en e zal echter nimmer meer dan 5% bedragen. De jaarlijkse indexatie van huurcomponenten c en d zal worden gebaseerd op werkelijke kostenontwikkelingen bij betreffende leveranciers. De actuele huurtarieven zijn 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; voor elektriciteit is dit een jaarverbruik van 3000 kWh, voor gas is dit een jaarverbruik van 600 m^3 en voor water is dit een jaarverbruik van 120 m^3 en voor radio/tv/internet en beveiliging is dit een standaard/basispakket van de plaatselijke provider. Meerverbruiken en/of uitgebreidere abonnementen zullen, naast de 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 ‘Servicekosten’, zoals is aangegeven in artikel 3, is de vergoeding opgenomen voor additionele 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 dwingend aan de huurder is opgelegd; zo geldt er voor locatie Maastricht, wegens herhaaldelijk geconstateerde verwaarlozing, een verplichte vergoeding gebaseerd op 3 uren poetswerkzaamheden en 1 uur tuinonderhoud per week bij een uurtarief van € 15,- om verdergaand verval in de onderhoudstoestand tegen te gaan (zie **).

Artikel 5.
Bij de ondertekening van deze overeenkomst betaalt de huurder aan de verhuurder een waarborgsom ter hoogte van eenmaal (1x) de totale huurprijs per maand.

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 tot terugbetaling van de waarborgsom overgaan.

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.

SPECIMEN

Artikel 6.
De maandelijkse huurkosten worden als één totaalbedrag van een Nederlandse bankrekening betaald. De totale huur wordt maandelijks minstens 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.

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 met betrekking tot de gehuurde 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, 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 ruw bewonersgedrag van de huurder.
Verhuurder heeft het recht hiervoor 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 kan daartoe een deskundig bedrijf voorschrijven.

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.

Artikel 12.
De verhuurder heeft het recht de woning ten behoeve van inspectiedoeleinden op enig moment en zonder vooraankondiging te betreden; de verhuurder zal daarbij de privacy van de huurder respecteren en zal diens slaapkamer slechts betreden na afspraak met of na vooraankondiging 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 voor-aankondiging bij de huurder.

Artikel 13.
De huurder heeft het recht bezoek in het gehuurde te ontvangen en hoogstens 1 persoon gratis te laten overnachten voor maximaal 7 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 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.

Tussentijdse kostenloze beëindiging zonder opzegtermijn is mogelijk wanneer de huurder een nieuwe huurder aandraagt welke de lopende huurovereenkomst van de huurder overneemt en respecteert, waarbij zulks per email zal worden vastgelegd.

Artikel 15.
De huurovereenkomst wordt onmiddellijk beëindigd bij het niet of niet volledig nakomen van een 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.

SPECIMEN

Schades aan of van persoonlijke eigendommen kunnen niet worden verhaald op de verhuurder noch worden geclaimd bij diens verzekeringen.

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 van verdovende middelen (soft- en harddrugs) en/of bovenmatige consumptie van alcoholische dranken niet toegestaan. Ook huisdieren zijn 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 medebewoners of buurtbewoners 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 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 bewoners worden gedeeld.

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

Hospita en/of gedelegeerd hospes zien (voor locatie Maastricht) toe op naleving van de bepalingen in deze overeenkomst, spreken huurders aan op overtredingen en rapporteren deze overtredingen, situaties en/of gebeurtenissen aan de verhuurder.

In situaties waarin deze huurovereenkomst niet voorziet beslist de verhuurder, 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 …….. - …….. - 2022 te ……..

Handtekeningen:

……	……	
Verhuurder 1	Verhuurder 2 / Hospita, voor locatie Maastricht	
		Hospita en/of diens zoon als gedelegeerd hospes.
……	……	
Bewoner 1	Bewoner 2	Bewoner 3 (n.v.t. voor Nijmegen)

SPECIMEN