

Model huurcontract inzake tijdelijke verhuur op grond van de artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet

Ondergetekenden:

Naam:

Adres:

Woonplaats: ,

hierna te noemen “verhuurder”

en

Naam:

Huidig adres:

Woonplaats:

Geboortedatum:

Paspoort- of ander identiteitsbewijsnummer: ,

hierna te noemen “huurder”,

verklaren met elkaar het volgende te zijn overeengekomen:

Het gehuurde

Artikel 1

1.1 Verhuurder verhuurt tijdelijk aan huurder en huurder huurt tijdelijk van verhuurder de woonruimte, bestaande uit..... met en overige aanbehoren, staande en gelegen aan de/het te, hierna te noemen “het gehuurde”.

1.2 Het gehuurde wordt wel/niet gemeubileerd en gestoffeerd verhuurd. Indien gemeubileerd en gestoffeerd, zal een specificatie hiervan als bijlage aan deze huurovereenkomst worden gehecht, welke bijlage door partijen zal worden ondertekend.

1.3. Een beschrijving van het gehuurde en de staat waarin het gehuurde verkeert zal als bijlage aan deze overeenkomst worden gehecht, welke bijlage door partijen zal worden ondertekend. Eventuele gebreken zullen in deze beschrijving worden vermeld en de beschrijving kan eventueel worden aangevuld met foto- en/of videomateriaal, dat eveneens als bijlage bij deze overeenkomst zal worden gevoegd.

1.4. Artikel 7:224 lid 2, tweede zin BW is op deze overeenkomst niet van toepassing.

Bestemming van het gehuurde

Artikel 2

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonhuis door huurder. Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de huurperiode zelf te bewonen. Het is huurder niet toegestaan, zonder schriftelijke goedkeuring van

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.

Vergunning voor het aangaan van deze huurovereenkomst

Artikel 3

3.1 Voor het aangaan van deze tijdelijke huurovereenkomst heeft verhuurder een vergunning gekregen van burgemeester en wethouders van de gemeente

..... De vergunning is afgegeven op..... .

3.2 De vergunning is verleend voor het tijdvak van tot

3.3 Het in de vergunning vermelde bedrag waartegen het gehuurde ten hoogste mag worden verhuurd is € per maand. **(doorhalen indien niet van toepassing)**

Kale huurprijs

Artikel 4

4.1 Partijen komen een maandelijkse kale huurprijs overeen van €

4.2 De kale huurprijs wordt jaarlijks per 1....., voor het eerst per 1....., verhoogd met een percentage van, met inachtneming van de daartoe geldende wettelijke bepalingen.

4.3 Indien de in 4.2 genoemde wettelijke bepalingen geen verhoging van de huurprijs (meer) mogelijk maken, zal in plaats daarvan de huurprijs - automatisch en dus zonder dat daarvoor enige aanzegging door de verhuurder nodig is – jaarlijks per 1....., voor het eerst per 1....., worden aangepast aan de hand van de Consumentenprijsindexcijfers (CPI), Alle huishoudens, op basis van 2006 = 100, zoals die worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), en wel door telkens de tot de datum van aanpassing geldende huurprijs te vermenigvuldigen met een breukgetal, waarvan de teller is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het laatst verstreken kalenderjaar voor de datum van ingang van de aangepaste huurprijs, en de noemer is het jaarprijsindexcijfer, geldende voor het aan dat laatst verstreken kalenderjaar voorafgegangene kalenderjaar.

4.4. Automatische aanpassing van de huurprijs als bedoeld in het vorige lid vindt echter niet plaats indien deze zou leiden tot verlaging van de geldende huurprijs.

Servicekosten

Artikel 5

5.1 De kosten voor gebruik van bijkomende leveringen en diensten zoals gebruik c.q. verbruik van gas, water, verwarming, elektriciteit, telefoon en kabel zijn voor rekening van huurder.

5.2 Door verhuurder zal geen zorg worden gedragen voor de levering van zaken en/of diensten (service) in verband met de bewoning van het gehuurde door huurder.

5.3 Partijen zijn overeengekomen dat huurder gebruik mag maken van de volgende zaken die verhuurder in het gehuurde achterlaat:

- wasmachine ter waarde van €
- koelkast ter waarde van €
- vloerbedekking ter waarde van €

- gordijnen ter waarde van	€
- meubels ter waarde van	€
-	€
-	€

5.4 Voor het gebruik maken van de in het vorige lid genoemde zaken zal huurder aan verhuurder maandelijks tegen elke eerste van de maand een bedrag ad € voldoen.

Betaling

Artikel 6

De kale huurprijs en de bijdrage voor door de huurder te gebruiken en door de verhuurder ter beschikking gestelde zaken wordt bij vooruitbetaling voldaan en dient derhalve uiterlijk op de eerste dag van elke maand te zijn bijgeschreven op giro- / bankrekening met nummer ten name van bij de <bank>.

Huurperiode

Artikel 7

7.1 De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van minimaal zes maanden, ingaande op <datum>.

7.2. Na afloop van de in het vorige artikellid genoemde minimumduur kan de overeenkomst door elk van beide partijen worden opgezegd, met inachtneming van de daarvoor in de Leegstandwet gestelde termijnen.

Opzegging

Artikel 8

8.1 Opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit.

8.2 De opzegtermijn is één maand bij opzegging door huurder.

8.3 De opzegtermijn is 3 maanden bij opzegging door verhuurder.

8.4 De opzegtermijn begint de eerste dag van de volgende maand te lopen nadat de schriftelijke opzegging van de ene partij door de andere partij is ontvangen.

8.5 Deze tijdelijke huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip waarop de in artikel 3 genoemde vergunning haar geldigheid verliest.

8.6 Huurder zal het gehuurde na afloop van de huurperiode per direct ontruimen en leeg en schoon opleveren aan verhuurder.

Staat van het gehuurde

Artikel 9

9.1 Verhuurder verklaart en huurder neemt aan dat het gehuurde zich bevindt in goede staat van onderhoud en zonder beschadigingen, met uitzondering van de punten die zijn opgenomen in het tussen huurder en verhuurder opgestelde inspectierapport (bijlage 1).

9.2 Huurder verbindt zich het gehuurde in goede staat te houden en bij beëindiging van deze overeenkomst in dezelfde staat te verlaten.

9.3 Het is huurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder:

a. beplanting, bomen, heesters of afscheiding te plaatsen, verplaatsen of verwijderen;

b. in het gehuurde veranderingen aan te brengen.

9.4 Elke verandering, die zonder toestemming van verhuurder is aangebracht, kan verhuurder ongedaan (laten) maken, zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Verhuurder kan redelijke kosten op huurder verhalen c.q. verrekenen met een door huurder afgegeven waarborgsom.

Waarborgsom

Artikel 10

10.1 De huurder verstrekt bij ondertekening van deze akte een waarborgsom van €, zijnde het bedrag overeenkomende met maand(en) huur.

10.2 Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de huurder ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn.

10.3 Tijdens de huurperiode zal huurder niet kunnen verlangen dat enig aan de verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom zal worden verrekend.

Verhuurder heeft evenwel het recht openstaande bedragen met de waarborgsom te verrekenen. Over de waarborgsom zal door verhuurder geen rente verschuldigd zijn.

10.4 Bij beëindiging van deze overeenkomst zal uiterlijk een maand nadien de waarborgsom, althans hetgeen resteert na verrekening van eventueel openstaande bedragen, aan de huurder worden afgedragen.

Onderhoud

Artikel 11

11.1 Huurder verplicht zich het gehuurde goed te onderhouden, althans voor zover de plicht tot onderhoud volgens de wet (artikel 240 boek 7 Burgerlijk Wetboek) op hem rust.

11.2 Voor rekening van de huurder komen in beginsel kleine herstellingen en klein onderhoud, waaronder:

a. het vastzetten van loszittende onderdelen in de woonruimte, zoals trapleuningen, deurknoppen en wandcontactdozen;

b. het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;

c. het onderhouden van de tuin;

d. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool, voorzover deze voor huurder bereikbaar is;

e. het wassen en schoonhouden van ruiten, kozijnen, deurposten en andere geverfde onderdelen;

f. het schoonhouden van goten regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn.

Artikel 12

Voor rekening van verhuurder zijn de grote herstelwerkzaamheden en het groot onderhoud.

Bezichtigingen

Artikel 13

13.1 Huurder is er mee bekend dat verhuurder het gehuurde in de verkoop heeft of gaat brengen.

13.2 Verhuurder is gerechtigd de handelingen te verrichten die in het kader van verkoop gebruikelijk zijn, zoals: het aanbrengen van verkoopborden, de plaatsing (met foto's van in- en exterieur) van de woning op internet en bezichtigingen van de woning door potentiële kopers.

13.3 Verhuurder zal huurder steeds informeren over datum en tijdstip waarop bezichtigingen plaatsvinden. In ieder geval heeft verhuurder het recht bezichtigingen te laten plaatsvinden op <dag(en)> van <tijd> tot <tijd>. Bezichtigingen buiten deze momenten om zullen slechts in overleg plaatsvinden.

13.4 Partijen komen overeen dat huurder wel/niet tijdens de bezichtigingen in het gehuurde aanwezig mag zijn.

Huisvestingsvergunning

Artikel 14

Deze overeenkomst zal van rechtswege ontbonden zijn, indien de huurder ondanks redelijke inspanning geen huisvestingsvergunning krijgt het gehuurde te bewonen.

Energielabel

Artikel 15

15.1 Huurder heeft wel/geen afschrift van het energieprestatiecertificaat betreffende het gehuurde van verhuurder ontvangen.

15.2 Indien huurder geen energieprestatiecertificaat van verhuurder ontvangen heeft, verklaren huurder en verhuurder hierbij overeen te zijn gekomen dat zij van de verstrekking van een afschrift van dit certificaat door verhuurder aan huurder afzien en ook voor de toekomst blijvend afzien. Voor zover verhuurder niet de eigenaar van het huurobject is, geldt dit beding mede ten behoeve van de eigenaar daarvan.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend

te (plaats)
op (datum)

te (plaats)
op (datum)

verhuurder

huurder

Bijlagen:

- Kopie eventuele specificatie meubilering / stoffering
- Kopie inspectierapport
- Kopie vergunning als bedoeld in artikel 15 lid 1 Leegstandwet