

WONINGVERENIGING NEDERWEERT

HUURREGLEMENT

Het toepassingsbereik van dit huurreglement

Dit huurreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst, waarin het van toepassing is verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van het huurreglement, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

ARTIKEL 1:

HUURTERMIJN

1.1: De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde tijd.

1.2: Opzegging door verhuurder zal geschieden bij aangetekende brief onder vermelding van de gronden van opzegging en met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste drie maanden, welke termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat de huurder ononderbroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden. Opzegging kan slechts geschieden op grond van één of meerdere door het Burgerlijk Wetboek erkende gronden. Bij de opzegging zal de huurder worden gevraagd binnen zes weken schriftelijk aan verhuurder mee te delen of hij al dan niet toestemt in de beëindiging van de overeenkomst.

1.3: Huurbeëindiging gaat in op de vijftiende of de laatste dag van een kalendermaand. Opzegging dient derhalve te geschieden vóór de 15e of vóór het einde van een kalendermaand. Een opzegging, die hiermee in strijd is danwel in strijd is met de voor de huurder resp. verhuurder geldende opzeggingstermijnen, geldt niettemin als ware zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

1.4: Opzegging door huurder dient schriftelijk te geschieden, bij aangetekende brief of deurwaardersexploit, met een opzeggingstermijn van tenminste één maand, met inachtneming van het bepaalde in lid 1.3.

1.5: Om de huurovereenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal van hen plaats dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

ARTIKEL 2:

HUURPRIJS

2.1: De verschuldigde huurprijs is in de huurovereenkomst opgenomen.

2.2: Wijziging van de huurprijs is onderworpen aan de op dat punt geldende wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 3:

HUURBETALING

- 3.1: De ingevolge artikel 2 verschuldigde huur moet maandelijks bij vooruitbetaling uiterlijk in de eerste week van de betreffende maand worden voldaan en wel uitsluitend door storting van het verschuldigde bedrag op de post- of bankrekening van de Woningvereniging Nederweert.
- 3.2: Op schriftelijk verzoek van de huurder kan verhuurder, in afwijking van het bepaalde in het 1e lid van dit artikel, toestemming tot betaling over een ander tijdvak of op ander wijze verlenen.
- 3.3: Indien de huurder in gebreke blijft de huur tijdig te voldoen zal hij door of vanwege verhuurder worden aangemaand tot betaling binnen een daarbij te stellen termijn. Bij aanmaning zijn de kosten daarvan ad. € 1,13 verschuldigd.
Deze en alle andere kosten, zoals deurwaarderskosten en door de verhuurder te maken proceskosten, komen ten laste van de huurder.
- 3.4: In dit artikel worden onder huur mede verstaan alle bijkomende kosten zoals meeruur wegens extra voorzieningen aan woningen etc. en vergoedingen voor leveringen en diensten.
- 3.5: Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 4:

AANVAARDING

- 4.1: Op de ingangsdatum van de huur stelt verhuurder het gehuurde ter beschikking aan huurder, tenzij dit geen werkdag is. Verhuurder staat er daarbij voor in, dat de woning in bewoonbare staat is en dat de daarin aanwezige voorzieningen naar behoren functioneren.
- 4.2: Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

ARTIKEL 5:

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

- 5.1: Verhuurder zal huurder het rustig genot van het gehuurde verschaffen, met dien verstande, dat verhuurder niet verplicht is huurder te vrijwaren voor belemmeringen van feitelijke aard, die derden huurder in zijn genot van het gehuurde toebrengen.
- 5.2: Verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en alle gebreken aan het gehuurde, die het gebruik ervan verhinderen, of ernstig belemmeren, binnen redelijke termijn op te heffen, behoudens voorzover de wet, het gebruik of deze overeenkomst de huurder hiertoe verplichten.

ARTIKEL 6:

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER T.A.V. HET GEBRUIK

6.1: Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor huurder en zijn/ haar gezin. Huurder zal er zijn hoofdverblijf hebben. Huurder verplicht zich het gehuurde, waarin begrepen alle aanhorigheden, overeenkomstig de bestemming te gebruiken en aan deze bestemming geen wijziging te geven.

6.2: Huurder zal het gehuurde als een goed huisvader gebruiken en onderhouden. Hij zal daarbij de voorschriften van verhuurder ten aanzien van de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, in acht nemen.

Hieronder wordt ondermeer verstaan dat huurder:

- de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's en andere zaken van welke aard dan ook;
- de gemeenschappelijke ruimten dient schoon te houden en deze niet mag gebruiken voor opslag van welke aard dan ook;
- niet is toegestaan waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar worden geacht;
- niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën;

Een en ander behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend.

6.3: Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan het gehuurde, danwel als hinderlijk en storend worden ervaren door, of overlast bezorgen aan, medebewoners of derden aanwezig in naburige percelen.

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In een appartement of flat dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

6.4: Het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing voor het gebruik door huurder van bij het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten en/of voorzieningen. De verplichtingen gelden bovendien voor huisgenoten van huurder, huisdieren of andere personen voor wie hij aansprakelijk is.

6.5: Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.

Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 16 van dit huurreglement.

Voor het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde zal die

toestemming door verhuurder worden gegeven, mits de huurder zelf het gehuurde als hoofdverblijf heeft en er geen sprake is van overbewoning, waardoor de verhuurder schade zou kunnen lijden.

6.6: Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient bij ontstane brand-, storm- of andere schade, toegebracht aan het gehuurde, dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde, daarvan onverwijld kennis te geven aan de verhuurder.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.7: Huurder is gehouden antennes te doen plaatsen door een erkende installateur en conform de door of vanwege de verhuurder gegeven of te geven voorschriften.

6.8: Huurder is verplicht, indien er in het gehuurde een centrale verwarmingsinstallatie is of wordt aangelegd hiervoor de overeengekomen vergoeding en/of huurprijs te betalen, ongeacht of er door huurder gebruik van wordt gemaakt.

6.9: Huurder dient na te leven de door verhuurder vastgestelde of nog vast te stellen voorschriften ter nadere regeling van een behoorlijk gebruik en een goede bewoning van het gehuurde.

6.10: Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

6.11: Indien huurder een huwelijk of een geregistreerd partnerschap aangaat moet hij dit schriftelijk melden aan de verhuurder.

ARTIKEL 7:

ONDERHOUDS- EN REPARATIEPLICHT VAN DE HUURDER

7.1: Onverminderd het bepaalde in artikel 1619 van het Burgerlijk Wetboek komen tijdens de duur van de huur de volgende reparaties en onderhoudswerken ten laste van de huurder:

- a. het witten, verven en sausen van muren en plafonds, alsmede kleine reparaties aan het pleisterwerk.
- b. het behangen van de kamers.
- c. het vervangen van gebroken ruiten.
- d. het onderhouden en het bijwerken van het binnenverfwerk.
- e. het onderhouden, herstellen en vervangen van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen.
- f. het herstellen van de gas-, water- en afvoerleidingen, deze laatste ook in geval van bevriezing.
- g. het onderhouden, herstellen en vervangen van kranen, douche, closetzittingen en spiegels.

- h. het herstellen of vernieuwen van schakelaars, wandcontacten, voordeurbel, zekeringen en het herstel van beschadigde isolatie van elektrische bedrading.
- i. het schoonhouden, ledigen en ontstoppen van privaten, wasbakken, putten en riolering, goten en afvoeren.
- j. het herstellen of vervangen van beschadigd sanitair en daarbij behorende onderdelen.
- k. het onderhouden en herstellen van kasten en kelderrekken.
- l. het vegen van de schoorstenen (eenmaal per jaar).
- m. het herstellen van bestrating en afrastering.
- n. de aanleg en het onderhoud van de bij de woning behorende tuin, erf, oprit en erfafscheiding, dit met inachtneming van eventuele aanwijzingen door de verhuurder te geven, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.
- o. het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie.
- p. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte.
- q. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil.
- r. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is.
- s. alle herstellingen, voor zover hier niet genoemd, welke het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid of ruwe bewoning.

7.2: Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

De werkzaamheden aan gas-, water-, elektrische en sanitaire installaties en leidingen moeten verricht worden door erkende installateurs.

Indien huurder overgaat tot het zelf herstellen van gebreken aan de woning moet hij dit vooraf schriftelijk melden aan de verhuurder en daarbij de door verhuurder gestelde kwaliteitseisen en voorwaarden aan het herstellen in acht nemen. Voorts stelt huurder de verhuurder in de gelegenheid het uitgevoerde herstel te controleren.

7.3: Eventuele schade door het aanbrengen, hebben of verwijderen van een televisie- of radioantenne komt voor rekening van de huurder; alle risico's, bedoeld in dit lid, evenals de wettelijke aansprakelijkheid, zijn voor de huurder.

7.4: Alvorens de verhuurder onderhoudswerken verricht of laat verrichten of een onderzoek instelt naar vermoedelijk verstopte leidingen, al dan niet op verzoek van de huurder, kan

aan de huurder de betaling van een waarborgsom worden opgelegd ter verrekening met eventueel voor diens rekening komende kosten.

7.5: Indien de huurder, na daartoe door de verhuurder te zijn aangemaand, in gebreke blijft de herstellingen en/of werkzaamheden te verrichten, welke ingevolge de wet of deze overeenkomst voor zijn rekening zijn, als ook indien hij deze naar het redelijk oordeel van de verhuurder op onbevredigende wijze heeft uitgevoerd zal de verhuurder gerechtigd zijn de reparaties of werkzaamheden op kosten van de huurder te doen uitvoeren.

ARTIKEL 8:

TOEGANG TOT HET GEHUURDE, GEDOOGPLICHT

8.1: Huurder zal verhuurder op diens voorafgaand verzoek in de gelegenheid stellen het gehuurde te controleren op naleving van de verplichtingen van huurder op grond van dit huurreglement, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden, dan wel controle op gebreken (preventief onderhoud) of controle van meterstanden en dergelijke.

Onder verhuurder wordt mede verstaan door of namens verhuurder aangewezen personen.

8.2: Huurder zal alle noodzakelijke werkzaamheden of reparaties in, op, aan of bij het gehuurde alsook aan de centrale voorzieningen ten behoeve van het gehuurde of van direct aangrenzende woningen, toestaan.

8.3: Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder in die gevallen zoveel mogelijk wordt beperkt.

De huurder kan deswege generlei aanspraak op vermindering van huur of schadeloosstelling doen gelden.

8.4: Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.5: Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

ARTIKEL 9:

HUURGEDRAGSREGELS

9.1: Het is de huurder, zonder schriftelijke vergunning van de verhuurder en, waar vereist, van Burgemeester en Wethouders van Nederweert verboden:

- a. aan het gehuurde veranderingen of voorzieningen aan te brengen.
- b. aan of op het gehuurde getimmerten, opstallen, brandstofreservoirs - niet bestemd voor huisstook - en dergelijke op te richten of te plaatsen.
- c. aan of op het gehuurde reclameborden e.d. aan te brengen.
- d. dieren te houden met uitzondering van kleine huisdieren.

e. in het gehuurde een winkelnering, een bedrijf of handwerk uit te oefenen.

9.2: De verhuurder kan aan de vergunning voorwaarden verbinden.

ARTIKEL 10:

HET AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN DOOR DE HUURDER

10.1: Behalve wanneer de veranderingen op goedkope en eenvoudige wijze ongedaan zijn te maken én geen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren, is het huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van verhuurder de gedaante of de inrichting van het gehuurde te veranderen.

Onder het gehuurde worden in dit verband mede begrepen de gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen, groenvoorzieningen, voor- en achtertuin, parkeerplaatsen, bergingen, garages e.d.

10.2: Verhuurder is verplicht toe te stemmen in door huurder gewenste en aan te brengen veranderingen, indien deze:

- a. voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en de eventueel nodige vergunningen zijn verkregen.
- b. de verhuurbaarheid van het gehuurde of naastliggende woningen ongewijzigd laten danwel verbeteren.
- c. doeltreffend woningbeheer niet bemoeilijken.

10.3: De verhuurder kan, doch zulks te zijner beoordeling, toestemming verlenen, indien de voorgenomen veranderingen voldoen aan de in het 2e lid onder a. genoemde vereisten doch vermindering van de verhuurbaarheid en/of doeltreffend woningbeheer de te verwachten gevolgen zijn.

10.4: De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
- toe te passen constructies;
- te volgen werkwijzen.

Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

10.5: Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte veranderingen.

10.6: Ten aanzien van tijdens de huurtijd door huurder aangebrachte veranderingen zullen de volgende regels gelden:

- a. verhuurder kan te allen tijde vorderen dat veranderingen, die op goedkope en eenvoudige wijze ongedaan kunnen worden gemaakt, ook metterdaad door huurder ongedaan gemaakt worden.

- b. verhuurder kan te allen tijde vorderen dat zonder toestemming aangebrachte veranderingen door huurder ongedaan gemaakt worden, tenzij deze veranderingen voldoen aan de vereisten van artikel 10.2, zulks evenwel ter uitsluitende beoordeling van verhuurder.
 - c. verhuurder kan de ongedaanmaking van met toestemming aangebrachte veranderingen niet van huurder vorderen, tenzij bij het verlenen van de toestemming uitdrukkelijk is vastgesteld dat de veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of doeltreffend woningbeheer zouden verminderen.
 - d. voldoen de al of niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen aan alle in artikel 10.2 genoemde vereisten, met uitzondering evenwel van de eis van verhuurbaarheid, zulks evenwel ter uitsluitende beoordeling van verhuurder, zo kan verhuurder de ongedaanmaking daarvan niet vorderen indien de opvolgende huurder de verandering aanvaardt en de ongedaanmaking hiervan op zich neemt bij beëindiging van de met hem te sluiten huurovereenkomst.
 - e. mocht verhuurder gebruikmaken van zijn recht om van huurder ongedaanmaking te vorderen van de door deze aangebrachte veranderingen, zo is huurder verplicht voor het einde der huurovereenkomst het gehuurde in de staat terug te brengen, waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond.
 - f. voor rekening van huurder aangebrachte veranderingen, aangewende voorwerpen of materialen, danwel betaalde lonen of salarissen zullen verhuurder niet verplichten tot enige vergoeding of schadeloosstelling, ook al hebben deze uitgaven geleid tot waardevermeerdering van het gehuurde.
 - g. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde geheel terugbrengt in de staat waarin het zich bij de aanvang van de huur bevond.
- 10.7:Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

ARTIKEL 11:

AANSPRAKELIJKHEID

- 11.1:Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade, ontstaan aan de persoon van huurder en/of zijn huisgenoten danwel aan zaken toebehorend aan huurder en/of zijn huisgenoten, als gevolg van gebreken aan het gehuurde, de installaties en apparatuur daaronder begrepen, tenzij de schade is ontstaan door verwijtbare nalatigheid van verhuurder met betrekking tot reparatie c.q. onderhoud binnen redelijke termijn.
- 11.2:Huurder kan van verhuurder geen vergoeding eisen wegens verminderd huurgenot tengevolge van gebreken van het gehuurde of stagnaties in apparatuur en installaties e.d., behalve voorzover verhuurder nalatig is geweest tot reparatie binnen redelijke termijn.
- 11.3:Huurder is aansprakelijk voor schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, wordt toegebracht, door welke oorzaak ook, tenzij hij bewijst

dat de schade niet is ontstaan tengevolge van onachtzaamheid, grove schuld of opzet van hemzelf, zijn huisgenoten of andere personen voor wie hij aansprakelijk is.

ARTIKEL 12:

WAARBORGSOM

12.1: Bij de ondertekening van de huurovereenkomst zal de huurder een waarborgsom storten van € 75,00.

12.2: Bij beëindiging van de huurovereenkomst ontstaat voor de verhuurder de verplichting aan de huurder uit te betalen een nominaal gelijk bedrag, vermeerderd met een rente van 5% voor elk vol jaar, dat de overeenkomst tussen partijen heeft geduurd. De rentetoekenning geschiedt niet op basis van samengestelde interest.

12.3: De uitbetaling als bedoeld in het tweede lid geschiedt zo nodig met aftrek van hetgeen huurder nog aan verhuurder terzake van deze overeenkomst verschuldigd mocht zijn.

ARTIKEL 13:

BEEINDIGING VAN DE HUUROVEREENKOMST

13.1: Bij het verlaten van het gehuurde is de huurder verplicht de verhuurder dit op dezelfde dag te melden.

13.2: De huurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud en vrij van behang ter beschikking van verhuurder te stellen.

13.3: Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

13.4: Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het zesde lid van dit artikel.

13.5: Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

13.6: Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- a. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10.4, door huurder ongedaan worden gemaakt.

- b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
- c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 4 bij de aanvang van de huur bevond.

13.7: Indien huurder bij het einde der huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle te dien aanzien benodigde werkzaamheden zelf, op kosten van huurder, te doen uitvoeren (uit te voeren), waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten ongeacht hun hoogte, te voldoen, tenzij deze naar maatstaven van goed en deugdelijk werk onredelijk hoog zijn. Ook schade overigens ontstaan door de nalatigheid van huurder, komt ten laste van huurder.

13.8: De na beëindiging van de overeenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten goederen vervallen aan verhuurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten, en worden desgewenst op kosten van de huurder verwijderd, waarbij verhuurder tot geen enkele vergoeding verplicht is.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op goederen die de huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits hiervan aan verhuurder schriftelijk is kennis gegeven.

ARTIKEL 14:

IN GEBREKE ZIJN VAN HUURDER

14.1: Indien huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of deze huurovereenkomst op hem rust en daardoor door verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voor verhuurder voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.

Vanaf de dag dat huurder door verhuurder in gebreke zal worden gesteld is huurder voorts een rente van 1% per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom.

14.2: De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vordering op huurder uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering vermeerderd met het geldende BTW-percentages.

ARTIKEL 15 en 16:

OVERIGE BEPALINGEN

15.1: Indien een deel van de overeenkomst of van dit hurreglement vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

15.2: Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

16.: Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,= (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit dit huurreglement overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig dit huurreglement te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

=====