

HUURCONTRACT

De ondergetekende G.v.d. Linden
..... en B.M. van der Linden

verklaart te hebben gehuurd van de R.K. Woningbouwvereniging
„BINDEREN” gevestigd te Helmond, welke verklaart te hebben
verhuurd aan bovengenoemde: Een huis met erf en schuur
staande aan de Baritonstraat Nr. 57

De huur is aangegaan op 16 mei 1970
en eindigt op 16 juni 1970 met dien verstande,
dat zowel de huurder als de verhuurder, met inachtneming van
de in het reglement bepaalde termijn, de huur kan opzeggen.

De huurprijs met inbegrip van inningskosten en algemene voor-
zieningen bedraagt f 145.20 per ~~week~~ maand voorlopig

De huurder verplicht zich de bepalingen van het Huurreglement
stipt te zullen nakomen.

Hij verklaart bij deze het Huurreglement te hebben ontvangen en
de bijgevoegde inventarislijst akkoord te hebben bevonden.

Waarborgsom volgens artikel 2 van het Huurreglement bedraagt
f 60.---

Gedaan te Helmond, 14 mei 19... 70

De Verhuurder:
R.K. Woningbouwvereniging

„BINDEREN”

ms kerl

De Huurder:

C.v.d. Linden

Bijgetekend d.d. 19.08.1991

[Handwritten signature]

INVENTARISLIJST

Aantal	Beschrijving	Bemerkingen
3	voordeursleutel(s)	
1	achterdeursleutel(s)	
1	kamerdeursleutel(s)	
1	schuurdeursleutel(s)	
1	kastdeursleutel(s)	
7	kastplank(en)	
3	kastroeden	
	nisbusdoppen	
2	kasten	
	brievenkastleutel(s)	
	balconkastleutel(s)	
1	handdoek-sproeier	
1	voorschriftenplaat	
1	leutel ontluiking c.v.	
1	vulslang c.v.	

De Huurder:

De Verhuurder:

R.K. Woningbouwvereniging

"BINDEREN"

Bijgetekend op 19.08.1991

HUURREGLEMENT



R.K. WONINGBOUWVERENIGING
„BINDEREN”
HELMOND

HUURREGLEMENT

Artikel 1.

1. De huur, per maand
per week te berekenen en te voldoen, loopt van de eerste tot en met de laatste van de maand en moet bij vooruitbetaling zaterdag tot en met vrijdag d.a.v.

taling zonder korting, inhouding of schuldvergelijking worden voldaan ten kantore van de vereniging of door storting of overschrijving op de giro-rekening nr. 1111294 van de Amsterdamsche Bank N.V. Helmond ten gunste van de Woningbouwvereniging „Binderen”, onder vermelding van straat en huisnummer van de woning waarop de huurbetaling betrekking heeft.

2. Indien de huurder zulks wenst, wordt de huur opgehaald door een daartoe gemachtigde, waarvoor de inningskosten verschuldigd zijn. De huur moet bij de eerste aanbieding worden voldaan. Als bewijs van betaling geldt een huurkaart of huurboekje dat door de huurophaler moet worden afgetekend.

3. De betaling van de huurpenningen moet geschieden uitsluitend in Nederlands wettig betaalmiddel.

Artikel 2.

De huurder is verplicht, tot meerdere zekerheid voor het betalen van de verschuldigde huurpenningen en voor hetgeen overigens op het nakomen van de huurovereenkomst betrekking heeft, bij het aangaan van de huurovereenkomst een waarborgsom ter grote van een bedrag genoemd in het huurkontraat te storten. Dit bedrag wordt door verhuurster bij het einde van de huurovereenkomst zonder vergoeding van rente terugbetaald, eventueel na aftrek van hetgeen de huurder ingevolge de huurovereenkomst hetzij aan vervallen huurpenningen hetzij ter vergoeding van schade op dat tijdstip aan de verhuurster schuldig is.

Artikel 3.

1. De huurovereenkomst kan zowel door de huurder als door de verhuurster met inachtneming van een termijn van tenminste één maand worden opgezegd.

2. De opzegging, bedoeld in het eerste lid, geschiedt schriftelijk.

3. Bij het einde van de huurovereenkomst zal de verhuurster generlei vergoeding verschuldigd zijn, met name niet voor aangebrachte veranderingen of verbeteringen.

De door huurder aangebrachte wijzigingen in het gehuurde en de hierop gestichte opstallen moeten óf met toestemming van verhuurster bij het einde van de huur in goede staat zonder vergoeding aan verhuurster worden overgegeven óf zij moeten worden verwijderd, in welk geval het gehuurde vóór het einde van de huur in de oorspronkelijke toestand moet worden teruggebracht ten genoegen van verhuurster.

4. Huurder is verplicht bij het einde van de huur het gehuurde in goede staat van onderhoud, zulks ten genoegen van verhuurster, ontruimd en schoon op te leveren en de sleutels van het gehuurde alsdan onverwijld in te leveren op het kantoor van de vereniging.

5. Bomen of struiken door huurder geplant, blijven bij vertrek eigendom van verhuurster.

Artikel 4.

De huurder aanvaardt het gehuurde door het betrekken daarvan in goede orde en in goede staat van onderhoud. Hij moet het gehuurde als een goed huisvader overeenkomstig zijn bestemming behoorlijk met zijn gezin bewonen, van genoegzame stoffering en meubilering voorzien en in zindelijke en ordelijke toestand houden.

Artikel 5.

1. De huurder neemt voor zijn rekening de geringe en dagelijkse reparaties, volgens de wet en het plaatselijk gebruik te zijnen laste komende, alsook het schoonhouden van de woning, de glasruiten en de bij de woning behorende opstallen. Onverminderd het bepaalde in artikel 1619 van het burgerlijk wetboek worden als geringe en dagelijkse reparaties aangemerkt:

- het witten, sausen en/of behangen van muren en plafonds; zgn: kunstkalk mag hierbij niet worden toegepast;
- het vervangen van gebroken glasruiten met dezelfde soort glas als de oorspronkelijke;
- reparaties aan hang- en sluitwerk van deuren, ramen, luiken, blinden en poorten;
- het onderhoud van gas- en waterleidingen en kranen, alsmede het treffen van voorzieningen aan of tengevolge van bevroren, leidingen;

- het schoonhouden of ontstoppen van schoorstenen, putten, privaten, wasbakken, douches, lavets, gootstenen enz.;
- het treffen van kleine voorzieningen aan elektrische installaties, o.a. vernieuwen van schakelaars en stopcontacten en reparaties aan huisbellen;
- het herstellen of vervangen van gebroken putdeksels, closetpotten, reservoirs en wastafels;
- het onderhoud van de bij de woningen behorende tuinen en hagen;
- het vegen van schoorstenen en het schoonhouden van de dakgoten;
- het onderhoud van — indien aanwezig — het centraal radio- en televisie-antennesysteem binnen de woning;
- alle herstellingen, voorzover hiervoor nog niet genoemd, welke een gevolg zijn van onoordeelkundig gebruik, grove nalatigheid, slordigheid, onreinheid of niet behoorlijke bewoning, alsmede die reparaties, welke het gevolg zijn van verzuim van reparaties en onderhoud waartoe huurder verplicht is.

2. De onder *d*, *f*, *g*, bedoelde reparaties dienen voor rekening van huurder te geschieden door een erkend installateur. De onder *b*, *i* en *j* bedoelde werkzaamheden en het ontstoppen van riolen alsmede het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen — indien deze door de vereniging zijn aangelegd — worden voor rekening van huurder verzorgd door verhuurster.

3. Huurder draagt in het algemeen zorg, dat alle reparaties en onderhoudswerken tijdig worden uitgevoerd.

4. Huurder is verplicht bij vorst de hoofdkraan van de waterleiding tijdig af te sluiten en de huisleidingen af te tappen.

5. Bij aanwezigheid van een gemeenschappelijk trappenhuis zijn de huurders van de lager gelegen woningen verplicht te gedogen, dat de bewoners en bezoekers van hoger gelegen woningen gebruik maken van hetgeen voor die woningen gemeenschappelijk is, zoals portieken, gangen, trappen, overlopen en dergelijke.

Voorts zijn deze huurders verplicht het trappenhuis en de daarbij behorende gemeenschappelijke passages, ruimten enz. in onderling overleg — of indien dit geen goed resultaat heeft in overleg met verhuurster — voor gezamenlijke rekening schoon te houden.

6. Verhuurster heeft zo nodig het recht zelf voor alle voornoemde reparaties en voorzieningen alsmede voor het schoonhouden van de trappenhuisen te doen zorg dragen en de kosten daarvan te verhalen op de huurder.

Verzoeken tot het verrichten van herstellingen die door verhuurster moeten worden uitgevoerd dienen uitsluitend schriftelijk te worden ingediend ten kantore van de vereniging.

Artikel 6.

Indien bij het aangaan van de huurovereenkomst niet uitdrukkelijk anders is bepaald, geschieden de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen van het gehuurde voor rekening van de huurder door verhuurster. De achtertuinten mogen alleen gebezigd worden als bloementuin, moestuin of grasveld. Het onderhoud van de hagen waarmede de tuinen van de aangrenzende percelen zijn afgescheiden, is voor de gezamenlijke rekening van de gebruikers van de belendende woningen. Deze hagen moeten zodanig worden gesnoeid, dat zij niet hoger worden dan 1.80 meter. Hoogstambomen moeten minstens 1 meter uit de perceelsgrens worden geplant en mogen maximaal 3.50 meter hoog zijn. Voorts zijn huurders verplicht de gemeenschappelijke achteruitgangen van onkruid te zuiveren en in goede staat te houden. Bij nalatigheid zal dit laatste door verhuurster voor rekening van huurder geschieden.

Artikel 7.

1. Daar waar voor rekening van huurder door verhuurster ten behoeve van het gehuurde voor de radio- en televisieantenne een centrale voorziening is getroffen is huurder verplicht voor het aansluiten van een radio- en/of televisietoestel op het centraal antennesysteem gebruik te maken van de speciale aansluitsnoeren welke tegen betaling op het kantoor van de vereniging verkrijgbaar zijn.

2. Huurder dient ten aanzien van de leidingen en contacten van het centraal antennesysteem de grootste zorgvuldigheid in acht te nemen en is aansprakelijk voor schade ontstaan door onoordeelkundig gebruik daarvan.

Artikel 8.

Huurder is verplicht bij brand- of stormschade of enige andere schade of voorkomende gebreken aan de woning, niet vallende onder de categorie van de door hemzelf te herstellen gebreken, daarvan zo spoedig mogelijk kennis te geven aan de vereniging.

Artikel 9.

1. Het is huurder — onverminderd het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en de Algemene Politie Verordening — zonder schriftelijke toestemming van verhuurster verboden:

- a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in gebruik af te staan, of anderen, niet tot het gezin van de huurder behorende, in het gehuurde te laten inwonen;

- b. het gehuurde anders dan als woning te gebruiken en in of op het terrein van het gehuurde een winkelnering of een bedrijf, van welke aard ook, daaronder begrepen het aanbieden van pension hoe dan ook, te vestigen of te doen vestigen;
 - c. het gehuurde te bezigen of te doen bezigen als werkplaats of als opslagplaats van lompen, oud-metaal, oud-papier, brandbare materialen of vloeistoffen;
 - d. **in de woning en in de bij de woning behorende schuur, alsmede op het erf van de woning duiven, kippen, varkens, schapen, geiten of andere dieren te houden, met uitzondering van honden en katten als huisdieren. In de omgeving mag van deze huisdieren geen overlast of hinder worden ondervonden;**
 - e. **veranderingen of verbouwingen aan of in het gehuurde aan te brengen of te doen aanbrengen en op of onder het gehuurde gebouwen, getimmerten, metselwerken, schuttingen, tochtschermen en dergelijke te bouwen of te doen bouwen, op te richten of te doen oprichten;**
 - f. aan of op het gehuurde, zonneschermen, markiezen en/of reclame- of aanplakbiljetten of bekendmakingen in welke vorm dan ook aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - g. buitenwerks het gehuurde op enigerlei wijze te schilderen of te doen schilderen of het uiterlijk aanzien van de woning veranderen;
 - h. de daken van de woning en opstellen te betreden of eigenmachtig de deksels van afvoerputten e.d. te verwijderen;
 - i. wijziging aan te brengen of te doen aanbrengen in de installaties voor gas, water, antenne en elektriciteit met de bijbehorende geleidingen;
 - j. andere stookgelegenheden dan de bestaande aan of in het gehuurde aan te brengen of te doen aanbrengen, te gebruiken of te doen gebruiken;
 - k. **indien daarin niet centraal voorzien is, enige buitenantenne voor radio- en/of televisie-ontvangst aan of op het gehuurde aan te brengen of te doen aanbrengen;**
2. Aan de toestemming, bedoeld in het vorige lid, kan door het bestuur van de vereniging voorwaarden en/of bepalingen worden verbonden.

Artikel 10.

Het is de huurder verboden:

- a. aan de door verhuurster aangelegde en te onderhouden gemeenschappelijke tuinen werkzaamheden te verrichten of daarin aanplantingen aan te brengen;
- b. in of nabij de tuinen mesthopen te maken of vuilnis te storten;
- c. wasgoed te drogen, bed of beddegoed te luchten en vloerkleden e.d. uit te hangen of uit te leggen op de open plaatsen tussen de straatgevel en

- de openbare weg of vanuit de ramen aan de straatzijde of op de balcon aan de voorzijde;
- d. matten of vloerkleden tegen de muren uit te kloppen;
 - e. op verdiepingen van etagewoningen kleden, karpetten, lopers, matten en dergelijke voorwerpen vanuit het raam of het balcon uit te slaan of uit te kloppen na 10 uur des voormiddags of op de balcon overdadig water te gebruiken waardoor de benedenbewoners overlast wordt aangedaan;
 - f. **in of op de gemeenschappelijke portieken, gangen, trappen en overlopen van etagewoningen rijwielen, vuilnisemmers, of dergelijke voorwerpen te plaatsen of te doen plaatsen;**
 - g. de roostertjes van gootstenen en wasbakken te verwijderen;
 - h. indien daarin centraal voorzien is, op of aan het gehuurde of op het erf van de woning een buitenantenne voor radio- of televisieontvangst of dergelijke werken aan te brengen of te doen aanbrengen;
 - i. messen of andere voorwerpen op het metselwerk scherp te maken;
 - j. zolders, vloeren of drempels als hakbord te gebruiken;
 - k. in de woning kolen op te slaan;
 - l. zolders als werkplaats te gebruiken;
 - m. de muren of plafonds te teren of de muren in de keuken te behangen of met olieverf te beschilderen;
 - n. de burens ernstige overlast aan te doen.

Artikel 11.

1. Huurder is verplicht tussen zonsopgang en zonsondergang de door verhuurster aan te wijzen persoon of personen op of in het gehuurde toe te laten, teneinde zich te overtuigen, of de huurder en de huurders van belendende en/of boven- of beneden gelegen panden of verdiepingen de verplichtingen bij de wet of de huurovereenkomst opgelegd, behoorlijk zijn nagekomen, dan wel om na te gaan, of in het gehuurde of evenbedoelde panden of verdiepingen enige reparatie moet worden verricht.

2. Huurder is verplicht aan verhuurster alle gewenste inlichtingen met betrekking tot het gehuurde te verstrekken en te gedogen, dat reparaties door of namens verhuurster worden uitgevoerd.

Indien verhuurster om enigerlei reden waardering van het gehuurde mocht verlangen of tot verkoop of verhuring van het gehuurde mocht wensen over te gaan, is huurder verplicht de schatter tussen zonsopgang en zonsondergang toe te laten, het gehuurde dagelijks gedurende vier achtereenvolgende nader door verhuurster aan te wijzen uren ook aan derden voor bezichtiging beschikbaar te stellen en te gedogen, dat op of aan het gehuurde een of meer bekendmakingen worden aangebracht, waarop de verkoop of verhuring wordt aangekondigd.

Artikel 12.

Met betrekking tot hetgeen door huurder in strijd met de bepalingen van de wet of deze overeenkomst is geschied, is verhuurster gerechtigd tot het wegnemen van hetgeen is aangebracht, tot het beletten van hetgeen wordt ondernomen, tot het verrichten van hetgeen is nagelaten en tot het aanbrengen van hetgeen is weggenomen en tot het herstellen van aangerichte schade, een en ander op kosten van huurder. Binnen 14 dagen na opgave moeten de hieraan verbonden kosten aan verhuurder worden voldaan. Schade of gemis van genot, voortvloeiende uit enige handeling door of vanwege verhuurster in verband met het bovenstaande, geeft aan huurder generlei recht op schadevergoeding of vermindering van de huurprijs.

Artikel 13.

1. Ingeval de huurder in gebreke is de huurpenningen op de bepaalde tijd te voldoen, zal hij te dier zake in verzuim zijn enkel door het verloop van de betaaldag en zonder dat enige ingebrekestelling vereist is. In dit geval zal de huurovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden beschouwd worden, onverminderd het recht van de verhuurster op de niet betaalde huurpenningen en eventuele schade.

De verhuurster heeft alsdan het recht de huurder wegens geëindigde huur tot ontruiming van het gehuurde te dagvaarden, zonder dat er enige inverzuimstelling ten opzichte van de verhuring zal vereist worden en zonder dat de huurder zich zal kunnen of mogen bedienen van een exceptie dat geen huuropzegging heeft plaats gehad.

Verhuurster heeft voorts het recht de huur te allen tijde door opzegging terstond te doen eindigen, wanneer de bepalingen der huurovereenkomst of de door de verhuurster vastgestelde voorschriften betreffende de bewoning niet worden nageleefd, de woning door schuld of nalatigheid van de bewoners ernstig beschadigd of vervuild wordt, of deze bewoners door hun gedragingen de burens overlast aandoen, een en ander ter beoordeling van verhuurster.

Artikel 14.

Ingeval een centrale verwarmingsinstallatie voor meerdere percelen vanuit één centraal punt wordt gestookt, zullen, ter verdeling van de kosten van het brandstofverbruik, op de radiatoren warmteverbruikmeters worden aangebracht.

De kosten, verbonden aan onderhouds-, contrôle- en overige service-werkzaamheden met betrekking tot de warmteverbruikmeters, het brandstof- en elektrisch stroomverbruik en de schoonmaakkosten van ketels, schoorsteenonderhoud alsmede de service voor de automatische regeling van het stoken, zijn voor gezamenlijke rekening van de huurders.

De werkzaamheden, verbonden aan het opstellen van de verdeling van de

verwarmingskosten, worden verricht door de Technische Handelmaatschappij Warmtemeter N.V. te Schiedam.

Personeelsleden van deze N.V. hebben te allen tijde, tegen overlegging van een namens deze N.V. afgegeven legitimatiebewijs, toegang tot het gehuurde voor het verrichten van werkzaamheden met betrekking tot de warmteverbruikmeters.

Na afloop van het stookseizoen wordt per radiator en per flat het aantal verbruikte warmteeenheden (WME) door genoemde maatschappij geregistreerd; aan de hand van deze registratie worden de kosten van het brandstofverbruik verdeeld, terwijl alle genoemde overige verwarmingskosten zullen worden verdeeld naar de aansluitwaarde per woning.

Het rapport, dat met betrekking tot deze kostenverdeling door deze maatschappij wordt opgesteld, is bindend.

Behalve de door de verhuurster aangewezen persoon, die belast is met het toezicht op het stoken, heeft niemand het recht de centrale stookruimte binnen te treden.

De huurder verplicht zich bij deze maandelijks, tegelijk met de voldoening van de huurpenningen, het 12e gedeelte van de *begrote* verwarmingskosten te betalen, die bij het sluiten van het huurcontract in overeenstemming door partijen op f 20,— per maand zijn gesteld.

In geval van opzettelijke vernieling en/of fraude met betrekking tot de warmteverbruikmeters wordt de meter, welke opzettelijk is vernield en/of waaraan fraude is geconstateerd, geacht aan te geven een zelfde verbruik aan WME als die warmteverbruikmeter in het flatgebouw, die het hoogste verbruik aan WME aangeeft.

Artikel 15.

De in de huurovereenkomst bedoelde bijdrage wegens extra diensten betreft alleen de normale voorzieningen en diensten. De bijzondere kosten ontstaan door onoordeelkundig gebruik, verwaarlozing of beschadiging van het gehuurde worden de huurder apart in rekening gebracht.

Artikel 16.

1. Het bestuur beslist in alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet.
2. De bepalingen en bedragen van dit reglement zijn van toepassing indien en voorzover daarvan bij het besluit tot verhuring niet wordt afgeweken.
3. Voorzover daarvan in dit reglement niet is afgeweken, zijn op de huurovereenkomst de bepalingen van het burgerlijk wetboek omtrent huur en verhuur en de Huurwet van toepassing.
4. De kosten op de huurovereenkomst of de tenuitvoerlegging daarvan vallende, komen voor rekening van huurder.
5. Dit reglement kan te allen tijde worden gewijzigd of aangevuld.