

HUUROVEREENKOMST APPARTEMENT

Tussen de ondergetekenden:

Hierna genoemd als «verhuurder»

E-Mail :

Hierna genoemd de «huurder»

is het volgende overeengekomen:

Art. 1 Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, **de studio op het gelijkvloers** van het gebouw, gelegen te **Hoogstraat, 62 bus 003 te 1930 Zaventem**.

Omvattende:

1 slaaphoek, woonkamer, ingerichte keuken, badkamer (lavabo, douche en W.C.).
De meubels behoren bij de studio : ttz Tafel, 4stoelen, kast, tv kast en zetel
Berging met wasmachine en droogkast

De huurder verklaart het gehuurde goed aandachtig te hebben bezichtigd en geen omstandigere beschrijving ervan te vragen, verklaart het in ontvangst te nemen in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Het is de huurder verboden een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van een handel of ambacht of enige andere beroepsactiviteit. In geen geval kan de huurder deze bestemming wijzigen of zich beroepen op de stilzwijgende toestemming ter zake van de verhuurder.



Art. 2 *Duur*

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van een jaar. De huur gaat in op **01/09/2019 en eindigt op 31/08/2020**, mits een opzegging door één van de partijen minstens 3 maanden vóór de vervaldag gegeven bij aangetekend schrijven of een schriftelijk akkoord getekend door beide partijen (verhuurder en huurder).

Bij gebreke aan een opzegging van 3 maanden bij aangetekend brief of schriftelijk akkoord getekend door de verhuurder en huurder tegen het einde van de verhuurperiode wordt het contract stilzwijgend verlengd met 1 jaar (12 maanden).

Art. 3 *Huurprijs - Indexering*

De huurprijs bedraagt 700,00 € (inbegrepen kabeldistributie, verbruik van water, heffing op oppervlakte water(provisie 35,00 €) , gas & elektriciteit,) en is vooraf te betalen de 1ste van elke maand.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex volgens de volgende formule

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer}}$$

- de basishuurprijs is hernomen in artikel 3
- het basisindexcijfer is dit van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat.
- het nieuwe indexcijfer is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Art. 4 *Waarborg (3 maanden)*

Als waarborg voor de behoorlijke uitvoering van huidige overeenkomst, stelt de huurder, bij de ondertekening van de overeenkomst een waarborg van 2.100,00 €.

De huurwaarborg zal op volgende wijze gebeuren:

- de som van 2.100,00 € te storten op een hiervoor speciaal (huurwaarborg) geblokkeerde rekening en geopend op naam van de huurder (en getekend door de verhuurder).

- Behoudens akkoord van de verhuurder kan de huurder niet beschikken over de woning zolang de garantie niet gesteld werd, tenzij hij als pand aan de verhuurder een cheque van een identiek bedrag overhandigt, die vijftien dagen later kan worden verzilverd en teruggeven reeds bij het stellen van de garantie.

De waarborg zal vrijgegeven worden na vaststelling van het feit dat de huurder zijn huurverplichtingen op een goede wijze is nagekomen, en dit na de voorlegging ofwel van een schriftelijk akkoord opgemaakt na het sluiten van deze overeenkomst, ofwel van een in kracht en gezag van gewijsde vonnis of arrest.

Art. 5 *Plaatsbeschrijving*

Vooraleer het goed door de huurder in gebruik genomen wordt, zullen de huurder en verhuurder samen een omstandige plaatsbeschrijving maken. Deze zal als zodanig deel uitmaken van de huurovereenkomst. De plaatsbeschrijving bij de intrek moet binnen de eerste week na intrek worden opgemaakt. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur.

Art. 6 *Verzekeringen*

De huurder is gehouden, tijdens de duur van de huurovereenkomst, regelmatig zijn burgerlijke aansprakelijkheid te laten verzekeren die tegen hem zou kunnen ingeroepen worden ingeval van brand of elk ander schadegeval veroorzaakt aan het gehuurd goed.

Deze verzekering zal voor de verzekeraar het verbod inhouden de polis op te zeggen zonder vooropzeg van minstens een maand per aangetekende brief aan de verhuurder.

De huurder zal binnen de 30 dagen van het ondertekenen van deze huurovereenkomst het bewijs van deze verzekering voorleggen en bij elke aanvraag van de verhuurder de kwitantie betreffende de voldane premies meedelen.

Art 7 *Registratie van de huurovereenkomst*

De zegel- en registratiekosten vallen ten laste van de huurder die de formaliteit vervult binnen de uit deze overeenkomst voortvloeiende wettelijke termijnen en een geregistreerd origineel na handeling aan de verhuurder zendt.

Art 8 *Onderhoud en herstellingen*

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen aan zijn privaat deel die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder is, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan.

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren.

Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan veertig dagen duren kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding door de huurder.

Art. 9 *Overdracht van huur en onderverhuur*

Het is de huurder verboden de huur over te dragen zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder. In geen geval zal de huurder zich beroepen op stilzwijgende toestemming. Het is de huurder eveneens verboden het goed gedeeltelijk onder te verhuren zonder de voorafgaande en geschreven toestemming van de verhuurder en enkel op voorwaarde dat hij het overige gedeelte van het gehuurde goed verder gebruikt als hoofdverblijfplaats. De duur van de onderhuur zal nooit de duur van de hoofdhuur overschrijden.

Art 10 *Veranderingen aan het verhuurde pand*

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder of de toelating van de vrederechter.

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn de veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen.

Art 11 *Aanplakking – bezoek*

Bij het einde van de huurovereenkomst of in geval van verkoop van het verhuurde goed, zal de huurder toelaten dat plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

Tijdens de laatste maand die voorafgaat aan het einde van het contract wegens opzegging of gedurende de maand die de verkoop voorafgaat, zal de huurder toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende twee opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen.

Gedurende de ganse looptijd van de huurovereenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.



Art. 12 *Hoofdelijkheid*

De huurder en zijn erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze huurovereenkomst.

Art. 13

Het houden van huisdieren is niet toegelaten.
De doorgang in de steeg moet steeds vrijgelaten worden (mag niet gebruikt worden om voertuigen te parkeren).

Art. 14 *Bijzondere voorwaarden*

Nihil.

Gedaan te Zaventem, op 07/08/2019
in vier originele exemplaren, waarbij de verhuurder één bewaart en de huurder drie originele exemplaren krijgt.
Deze zorgt ervoor de verhuurder een aan de registratieformaliteit vooraf onderworpen origineel exemplaar te overhandigen

De verhuurder

De huurder