

HUUROVEREENKOMST VOOR HOOFDVERBLIJFPLAATS

Tussen de ondergetekenden :

Is overeengekomen wat volgt.

1. Voorwerp van de overeenkomst & bestemming

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een appartement, gelegen te **2640 Morsel, Mechelsesteenweg, 10 tweede verdieping, bestaande uit inkomgang, woonkamer, keuken, badkamer met toilet, twee slaapkamers waarvan een met terras en kelder.** Het goed wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, volledig gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd.

Het verhuurde goed is niet gemeubileerd en het is uitsluitend bestemd voor particuliere bewoning.

De Huurder verklaart het appartement te bewonen met twee volwassen personen, en één kind zijnde de boven vernoemde huurders.

2. Duur

Deze huidige huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van één jaar, met ingang van 15 januari 2017

De huurovereenkomst eindigt indien zij, door één van beide partijen, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen periode wordt opgezegd.

De verhuurder verbindt zich er in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3 § 1 van de wet van 20 februari 1991 echter toe de huurder ten minste zes maanden voor het aflopen van deze huurovereenkomst van de opzegging van de overeenkomst op de hoogte te stellen. Indien hij dit niet doet, wordt de huur automatisch voor drie -zes-negen jaar met dezelfde voorwaarden verlengd.

Bij het verstrijken van de eerste en de tweede periode van drie jaar kan de verhuurder de huur zonder opgaaf van redenen per aangetekend schrijven beëindigen, met een opzegtermijn van zes maanden.

De huurder heeft in dit geval recht op een schadeloosstelling die overeenkomt met een huurprijs van negen of zes of drie maanden, indien het contract respectievelijk aan het einde van de eerste of het einde van de tweede of het einde van de derde periode van drie jaar beëindigd wordt.

De verhuurder behoudt zich tevens het recht voor de huur op om het even welk moment zonder schadeloosstelling maar met inachtneming van een volgens dezelfde voorwaarden na te komen opzegtermijn van zes maanden te beëindigen in één van de in artikel 3 § 2 en § 3 van de wet van 20 februari 1991 genoemde gevallen.

Zo de verhuurder een einde stelt aan de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 3 par. 2 tot 4 van

af   V.W.

de wet van 20 februari 1991, mag de huurder eveneens op elk ogenblik de huurovereenkomst beëindigen door middel van een opzegtermijn van drie maanden.

De huurder kan de huur op elk moment beëindigen met inachtneming van een op dezelfde wijze mede te delen opzegtermijn van drie maanden. Gedurende de eerste drie jaar van de overeenkomst moet hij aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

3. Huurprijs

De huur wordt overeengekomen en aanvaard tegen de maandelijkse basishuurprijs van **575EURO**.

Maandelijkse kosten: **50 EURO**. Deze kosten zijn een provisie op de reële kosten van elektriciteit gemene delen, en water.

De huur en de maandelijkse kosten zijn op voorhand betaalbaar voor de eerste maal bij ondertekening van de huurovereenkomst en verder telkens uiterlijk op de eerste dag van de maand waarop de huur betrekking heeft.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer verhuurder, onder vermelding « huur »

Bij gebrek aan betaling van het verschuldigde huurgeld binnen de 10 dagen na de vervaldag, zal dit bedrag van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een interest van 12 % per jaar.

Bij gebreke van vrijwillige betaling van deze interesten en boeten door de huurder, zullen deze bedragen automatisch in mindering mogen worden gebracht van het aan de huurder bij het einde van de huur vrij te geven bedrag van de huurwaarborg.

4. Indexering

De in artikel 3 genoemde basishuurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en wordt ieder jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst aangepast volgens de formule :

$$\text{nieuwe huurprijs} = \frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

waarbij het aanvangsindexcijfer de gezondheidsindexcijfer is van de maand die voorafgaat aan de maand waarin deze overeenkomst werd afgesloten, namelijk december 2016

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan deze waarin de huurprijsaanpassing, wordt doorgevoerd.

De wijziging van het indexcijfer heeft dientengevolge van rechtswege en zonder ingebrekestelling een evenredige wijziging van de huur tot gevolg, waarbij de huurprijs evenwel nooit tot onder de basishuurprijs kan dalen.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de verhuurder slechts afstand kan doen van de verhogingen die uit de indexering voortvloeien door middel van een schriftelijke verklaring.

De partijen komen tevens overeen dat elke wijziging van de bij wet voorgeschreven indexformule of berekeningswijze van de indexaanpassingen evenals elke wijziging van de toe te passen indexcijfers, in de mate waarin deze wijzigingen gelden voor verhuring van woningen, van rechtswege toepassing vinden op deze overeenkomst.

Deij   V.N.

5. Waarborg

Tot zekerheid voor het nakomen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de huurder ondertekende huurovereenkomst en de om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, deponereet de huurder, een huurwaarborgtekening openen op zijn naam ten bedrage van **1150 EURO**. De interesten worden gekapitaliseerd. Over deze waarborg, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de ene of andere partij, dan op voorlegging van een schriftelijke akkoord of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

6. Belastingen

Alle belastingen en taksen met inbegrip van de BTW, ten bate van de Staat, de provincie, de gemeente of elke andere overheid die nu of later de verhuurde goederen bezwaren, met uitzondering echter van de onroerende voorheffing, zijn voor rekening van de huurder.

De huurder is gehouden aan de verhuurder op eerste verzoek alle inlichtingen te verstrekken met betrekking tot het bekomen van de vermindering van de onroerende voorheffing, onder meer de samenstelling van het gezin.

7. Kosten en lasten

De abonnementen evenals de plaatsing van de distributiesystemen op elektriciteit, telefoon, kabel TV en internet en de huur van tellers en meters zijn ten laste van de huurder en worden door deze rechtstreeks betaald aan de betrokken maatschappij.

8. Gebruik van het gehuurde goed

De huurder verbindt zich ertoe van het gehuurde goed gebruik te maken als een goede huisvader en zich er niet met luidruchtige activiteiten bezig te houden of met activiteiten die last zouden kunnen veroorzaken voor bureu.

De vloeren mogen niet met meer dan 300 kg/m² belast worden, het gewicht van de afscheidingen meegeteld.

De huurder mag in het gehuurde goed geen openbare verkopen houden van meubelen of van andere goederen, voor welk doel dan ook.

De huurder mag in het gehuurde goed op eigen verantwoordelijkheid overgaan tot de installatie van telefoon, radio's, televisie, faxen, PC's, printers en andere technische apparaten en dit zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder. Er mag hierdoor echter geen schade aan het gehuurde goed ontstaan.

De installatie en het gebruik van de genoemde apparaten zullen volledig voor rekening van de huurder zijn.

Indien de plaatsing van de genoemde apparaten werkzaamheden buiten het gebouw noodzakelijk maakt, moet de huurder de verhuurder van tevoren verzoeken hiervoor schriftelijk zijn toestemming te verlenen. Dit verzoek mag echter te allen tijde afgewezen worden zonder motivering.

9. Plaatsbeschrijving bij de aanvang

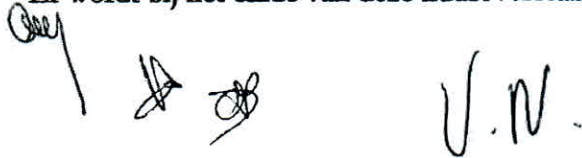
Er wordt ten laatste op het moment waarop de huurder het gehuurde goed daadwerkelijk begint te bewonen een voor alle partijen bindende plaatsbeschrijving van het te betrekken pand opgemaakt op 50/50 kosten.

Bij onenigheid beslist de Vrederechter tot de aanstelling van een deskundige.

De voornoemde plaatsbeschrijving wordt bij dit contract gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

10. Plaatsbeschrijving van het te verlaten pand

Er wordt bij het einde van deze huurovereenkomst, voor de overhandiging van de sleutels, op de in

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'U.N.' and several smaller, less legible marks.

artikel 9 beschreven manier tevens een plaatsbeschrijving van het te verlaten pand opgesteld, zodat het bedrag van de schade die ten laste van de huurder komt en een schadeloosstelling voor eventuele onbeschikbaarheid van het gehuurde goed, kunnen vastgesteld worden. De schade die aan het gehuurde goed ontstaat door slijtage wordt niet ten laste van de huurder gelegd.

De noodzakelijke herstellingswerkzaamheden worden uitgevoerd vóór het aflopen van het huurcontract.

De schadevergoeding zal bij voorrang betaald worden door middel van de huurwaarborg.

Indien de huurwaarborg ontoereikend is, zal de huurder het resterend gedeelte van de schadevergoeding betalen binnen de 10 dagen na de betekening van het schadebestek.

Bij niet-betaling binnen de vastgestelde periode is de huurder van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd, overeenkomstig hetgeen bepaald werd in artikel 3 van deze overeenkomst.

11. Voortijdige opzegging door de huurder

Indien deze overeenkomst door de huurder voortijdig wordt verbroken, betaalt deze aan de verhuurder een schadevergoeding zoals deze vastgesteld werd in artikel 2 van deze overeenkomst.

Deze som staat los van de schadeloosstelling die eventueel betaald moet worden ingevolge de vernielingen die ten laste van de huurder komen of de eventuele andere door de huurder veroorzaakte beschadigingen.

Wat deze vernielingen of beschadigingen betreft wordt de aan de verhuurder te betalen schadeloosstelling bepaald door de plaatsbeschrijving van het te verlaten pand zoals deze opgesteld wordt door en in aanwezigheid van beide partijen of hun vertegenwoordiger of door een in gezamenlijk overleg aangestelde deskundige.

12. Herstelling en onderhoud

Beide partijen verklaren dat het verhuurde goed beantwoordt aan alle elementaire eisen van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid en er geen andere werken dienen uitgevoerd te worden die noodzakelijk zouden zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten.

De huurder is gehouden de woning als een goed huisvader te bewonen en te gebruiken, ze van voldoende huisraad en meubelen te voorzien, ze behoorlijk te onderhouden en verder alle huurherstellingen uit te voeren, zoals bepaald is bij artikel 1754 van het burgerlijk wetboek.

Deze verplichting omvat onder meer: het onderhoud van de verwarmings-, elektriciteitsinstallaties, van de sanitaire installaties, van de kranen, aflopen en afwateringen, van de ramen, deuren en vensters aan de binnenkant, van de muur- en vloerbekleding, voorts het onmiddellijk vervangen van gebroken of gebarsten ruiten door ruiten van dezelfde kwaliteit en het hang- en sluitwerk van deuren en ramen, het reinigen van de ruiten.

De huurder zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire installaties, leidingen en rioleringen niet verstopt geraken.

De verhuurder kan per aangetekende brief eisen dat de huurder alle reparatiewerkzaamheden verricht waarvoor laatstgenoemde verantwoordelijk is en dat hij de uitvoering ervan binnen twee maanden na de verzending van de aangetekende brief voltooit.

De verhuurder is gehouden alle grote herstellingen, die expliciet in artikel 605 en 606 van het burgerlijk wetboek opgesomd worden, uit te voeren evenals alle herstellingen die noodzakelijk geworden zijn door sleet, ouderdom of overmacht.

De huurder moet zonder schadeloosstelling of verlaging van de huursom de uitvoering dulden van

  V. N. 

alle reparaties en verbeteringen die tijdens de huur noodzakelijk blijken, ook al duren deze langer dan 40 dagen, zodat de verhuurder zijn verplichtingen naar behoren en onmiddellijk kan nakomen.

De huurder moet de verhuurder, zijn zaakgelastigde of elke andere door de verhuurder benoemde persoon toegang verlenen voor de noodzakelijke inspecties en reparaties, waarbij normaal gesproken de toestand van het gehuurde goed onderzocht wordt.

De huurder maakt de verhuurder zonder uitstel en per aangetekend schrijven attent op de noodzaak een reparatie uit te voeren die onder zijn verantwoordelijkheid valt. Indien hij die niet doet is hij verantwoordelijk voor de beschadigingen en voor alle andere nadelige gevolgen die hieruit voortvloeien en waarvoor de verhuurder in geen geval verantwoordelijk geacht kan worden, indien hij niet van het genoemde in kennis wordt gesteld.

Indien er zich een onderbreking van de functies van het gebouw voordoet ten gevolge van een oorzaak die buiten de macht van de verhuurder ligt en indien laatstgenoemde heeft aangetoond dat hij in de mate van het mogelijke zorg heeft gedragen voor de werking of het herstel van de functies van het gebouw, kan de huurder geen schadeloosstelling eisen voor de ongemakken die hieruit voor hem voortvloeien.

13. Verhaal

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hem te wijten slechte werking van apparaten en diensten, die het verhuurde goed bedienen, indien het bewezen is dat de verhuurder, na erover te zijn ingelicht, niet zo snel mogelijk alle maatregelen heeft genomen om eraan te verhelpen.

Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het burgerlijk wetboek.

14. Veranderingen aan het gehuurde goed

Het is de huurder niet toegestaan aan het goed enige veranderingen aan te brengen of werkzaamheden uit te voeren, andere dan louter onderhouds- of herstelwerkzaamheden, zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Indien de verhuurder toestemming verleent, kunnen de werken slechts uitgevoerd worden voor rekening en op verantwoording van de huurder, zonder enige betrokkenheid van de verhuurder.

De huurder moet zich bijgevolg hiervoor verzekeren.

Aan het einde van het huurcontract of wanneer het contract vervroegd beëindigd wordt, worden alle verbeteringen en wijzigingen kosteloos en in goede staat eigendom van de verhuurder.

Zodra het contractuele einde van de huur of de vervroegde opzegging van de huur bekend is, mag de verhuurder ook via aangetekend schrijven de huurder verzoeken alle wijzigingen en verfraaiingen geheel of gedeeltelijk te verwijderen en het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in de oorspronkelijke staat te herstellen, zonder dat hieruit kosten voortvloeien voor de verhuurder.

15. Woonstkeuze - Burgerlijke stand

De huurder kiest als woonplaats het gehuurde goed zowel voor de duur van de verhuur als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij hij bij zijn vertrek aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zien. Bij wijziging van zijn burgerlijke stand o.a. door huwelijk, dient de huurder de verhuurder hiervan te verwittigen.

16. Verzekeringen

Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst zal de huurder zijn inboedel en zijn aansprakelijkheid voor brand en voor verhaal der geburen verzekeren bij een in België gevestigde maatschappij en dit voor toereikende bedragen.

 Several handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large 'V.N.' and several other illegible marks.

Hij verzekert zich bovendien tegen glasbreuk.

De huurder verbindt er zich toe op verzoek van de verhuurder zijn polis en de laatste premiekwijting voor te leggen.

De huurder gebruikt alle gelden ontvangen krachtens verzekeringspolissen voor het herstel van het gebouw en gebruikt eventueel eigen middelen voor het ontbrekende.

17. Overdracht en onderhuur

De huurder mag het gehuurde goed noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurderrechten geheel of gedeeltelijk overdragen zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

De duur van de onderhuur kan in geen geval langer zijn dan de duur van dit contract.

De huurder voorziet de verhuurder van een kopie van het overdrachts- of onderhuurcontract, dat binnen 30 dagen na de inschrijving geregistreerd wordt.

18. Vrijstelling van de verantwoordelijkheid van de verhuurder en zijn rechthebbende

De verhuurder en zijn rechthebbenden wijzen elke verantwoordelijkheid af voor eventuele schade die aan de huurder of aan derden die bij hem op bezoek zijn berokkend wordt door de zaakgelastigden van de eerstgenoemde, waaronder met name de deurwaarders en de conciërges.

De huurder moet op doelmatige wijze toezicht houden op het gehuurde goed; hij ontheft de verhuurder en zijn rechthebbenden uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid, indien er in het gehuurde iets gestolen wordt.

Indien er tegen de verhuurder een juridische of administratieve instantie ingeschakeld wordt ingevolge de activiteiten of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder zich ertoe het op te nemen voor de verhuurder, zich vrijwillig aan te bieden voor de procedure en de verhuurder te vrijwaren van elke veroordeling die hem opgelegd zou kunnen worden, en dit zowel voor de hoofdsom als voor de rente en de kosten.

19. Aanplakking - Bezoek

Zes maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van het verhuurde goed, zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van affiches op de meeste zichtbare plaatsen moeten toestaan, evenals de vrije en volledige bezichtiging door de liefhebbers, al dan niet vergezeld van de zaakgelastigde van de huurder, gedurende drie opeenvolgende uren tussen 9u 's morgens en 20u 's avonds minimaal twee werkdagen per week, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

20. Dieren

De huurder mag geen huisdieren houden.

21. Hoofdelijkheid

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook.

22. Rechtskeuze

Iedere betwisting omtrent onderhavige overeenkomst of de uitvoering ervan wordt door de meest gereede partij gebracht voor de rechtbanken van het arrondissement Antwerpen.

23. Registratie

De verplichting tot en de kosten van registratie van deze huurovereenkomst, eventuele boetes en

g. J. V.N. A

dubbele rechten zijn ten laste van de verhuurder.

24. Bijzondere bepalingen

- De sleutels worden slechts overhandigd van zodra de plaatsbeschrijving is opgemaakt, de betaling van de eerste maand huur, alsook de huurwaarborg en de verzekering huurderaansprakelijkheid in orde zijn gebracht.
- De huurder mag in geen geval de huur noch een gedeelte van de huur inbrengen als beroepskost. Gebeurt dit wel, dan zullen deze kosten op de huurder worden verhaald.
- Er mag niet gerookt worden in het appartement.

De huurder verklaart twee sleutels van het appartement te hebben ontvangen en één sleutel van de brievenbus. Het appartement voldoet aan alle normen betreffende veiligheid en isolatie,

25. Huishoudelijk reglement gemeenschappelijke delen :

De verhuurder brengt de huurder met deze overeenkomst op de hoogte van het bestaan van een huishoudelijk reglement.

Opgemaakt te Mortsel op 14 januari 2017 in drie exemplaren, waarvan elke partij erkent een exemplaar ontvangen te hebben, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

(Gelezen en goedgekeurd)

De huurders

De verhuurders

