

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN WONING, BESTEMD TOT HOOFDVERBLIJPLAATS VAN DE HUURDER

1/5

Tussen de ondergetekenden

wordt het volgende overeengekomen:

1. Omschrijving van de gehuurde woning

De verhuurder verhuurt aan de huurder, het huis gelegen te 2180 Ekeren, Bremboslei 59 en omvattend:

Op het gelijkvloers inkomhal, garage, twee slaapkamers, badkamer - wc, tuin en bergruimte .

Op de eerste verdieping keuken, living, eetkamer, traphal.

Op het tweede verdiep grote zolder.

Het goed waarvan hier sprake wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Het eigendom wordt verhuurd enkel als woongelegenheden en is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder.

Het gehuurde goed mag enkel gebruikt worden als woning van de huurder en zijn familie met een maximum van twee personen, met uitsluiting van ieder professioneel gebruik.

2. Duur

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 1 jaar en vangt aan op 23/08/2024.

De huurovereenkomst wordt stilzwijgend verlengd mits een opzegging door een van beide partijen 3 maanden vóór de vervalddag.

De verhuurder zal de huurovereenkomst ten allen tijde kunnen opzeggen met in acht name van een opzeggingstermijn van 6 maanden, indien hij het goed persoonlijk wil betrekken of laten betrekken door een van zijn naaste verwanten. Eveneens kan hij de huurovereenkomst tegen het einde van elke periode opzeggen om het goed gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, zij het met in acht name van een opzeggingstermijn van 6 maanden.

Indien niet tijdig werd opgezegd of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 3 jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden. In dit geval blijven de huurprijs en de andere in het oorspronkelijke huurcontract overeengekomen voorwaarden ongewijzigd.

In geval van overlijden van de huurder zullen zijn erfgenamen of andere rechthebbenden een einde kunnen stellen aan de huurovereenkomst, mits zij binnen de maand na het overlijden een opzegtermijn van 1 maand in acht nemen.

3. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt _____ en dient tevens als grondslag voor de berekening van de indexering, de huurwaarborg, de opzeg- en verbrekingsvergoeding. De basishuurprijs wordt ten laatste de derde dag van elke maand betaald op de bankrekening met _____ in de wettelijke gangbare munt in België.

Bovenvermelde huurprijs is gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex). Teneinde deze overeenkomst te behouden zal de huurprijs automatisch en van rechtswege aangepast worden om de 12 maanden vanaf de invoeg treeding van huidige overeenkomst. Deze aanpassing zal geschieden volgens de formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{Nieuw indexcijfer}}{\text{Basis indexcijfer}} = \text{Aangepaste huurprijs}$$

De basisindex is deze van de maand die het sluiten van deze overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat.

4. Waarborg

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen zal de verhuurder bij een financiële instelling een rekening "huurwaarborg" openen, waarop een borgsom gedeponeed _____ De intrest hiervan wordt gekapitaliseerd. De huurder zal slechts over de woonst mogen beschikken na de regeling van waarborg en huur. De borgsom samen met de intrest zal bij het beëindigen van de huurovereenkomst aan de huurder toekomen, mits laatstgenoemde aan zijn verplichtingen voldaan heeft. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van huurprijs of welk danige lasten ook. De huurder is dus verplicht deze op de bepaalde vervaldagen te betalen tot het einde van de huurovereenkomst. Dit huurcontract geldt niet als kwijting voor deze waarborg.

5. Kosten

Kosten ten laste van de huurder:

Het abonnement op en het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming;

Het abonnement op en het gebruik van de telefoon;

Abonnementen op en alle kosten en belastingen m.b.t. radio, televisie, distributie en internet;

6. Vertraging in betaling

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling voor de verhuurder, een intrest op van één procent per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

7. Verzekeringen

De huurder zal de aansprakelijkheid inzake brand en waterschade verzekeren bij een in België gevestigde maatschappij en zal van deze verzekering het bewijs leveren.

De verhuurder betaalt alle heffingen en belastingen die door de staat, de gemeenschap, het gewest, de provincie of de gemeente op de gehuurde woning worden geheven (bv. Onroerende voorheffing). Alle heffingen en belastingen m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed zijn ten laste van de huurder (bv. Huisvuilophaling).

De huurder mag de huur noch geheel, noch gedeeltelijk aftrekken in zijn fiscale aangifte.

Indien de huurder het geheel of een gedeelte van de huurprijs toch fiscaal in mindering brengt, komen beide partijen uitdrukkelijk overeen dat er onmiddellijk een verhoging van de basishuurprijs van 35% in voege gesteld wordt.

9. Plaatsbeschrijving

Met betrekking tot de staat van het verhuurde goed zal een plaatsbeschrijving worden opgemaakt voor beide partijen in gemeenschappelijk overleg, uiterlijk binnen de 5 dagen na de terbeschikkingstelling van het goed aan de huurder. De kosten van deze plaatsbeschrijving zullen gedragen worden door beide partijen en ieder voor de helft.

Op het einde van de huurovereenkomst zal op dezelfde wijze en met dezelfde tenlastelegging van de kosten een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst zal de huurder het goed moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door normaal gebruik of sleet en behoudens de verbetering en veranderingswerken waartoe de verhuurder zijn schriftelijke toestemming heeft gegeven. Huurder en verhuurder erkennen dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bevindt. Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van een deskundige, aangeduid door de partijen of de vrederechter, definitief bindend, zonder mogelijk verzet noch beroep.

10. Veranderingen aan het gehuurde goed

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, die opgenomen moet worden in de schriftelijke toelating, zullen zij zonder vergoeding ten bate van de verhuurder verworven blijven, die zich nochtans het recht voorbehoudt te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden door de zorgen en op rekening van de huurder.

11. Onderhoud

Minstens om de tweejaar, evenals bij zijn vertrek, zal de huurder op zijn kosten de schouwen laten vegen, de apparatuur voor de centrale verwarming en waterverwarming door een specialist laten onderhouden (door erkende firma's door de verhuurder aangesteld). De huurder zal binnen en buiten de gebarsten en of gebroken spiegels en ruiten doen vervangen, welke ook de oorzaak van deze schade zijn. Hij zal de schade herstellen veroorzaakt bij inbraak. Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming. Hij zal leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat leidingen, sanitaire apparatuur en riolering niet verstopt geraken. De huurder zal er voor zorgen dat de woning in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en ook voor het tijdig vervangen van behang en beschildering op vakkundige wijze. De huurder staat in voor het tijdig laten ruimen van de septische put en het schoonmaken van de stoep. Hij zal de tuin in goede staat onderhouden, de bomen snoeien en deze die afsterven vervangen door gelijkaardige variëteiten.

12. Verhaal

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal 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 hij, na erover te zijn ingelicht, niet zo haast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder zal het goed gebruiken als een goede huisvader en zal onmiddellijk de verhuurder op de hoogte brengen van schade ontstaan aan het dak en alle schade i.v.m. de door de wet aan de verhuurder opgelegde herstellingen. De huurder zal deze herstellingen moeten duiden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eerder welke vergoeding voor genotsderving.

13. Onteigening

In geval van onteigening is de verhuurder verplicht de huurder hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen en zal de huurder geen enkele schadevergoeding van de verhuurder mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenende macht en zal geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou verminderen.

14. Aanplakking - bezoek

Drie maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van de woning, zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten gedogen, evenals de vrije en volledige bezichtiging door de liefhebbers, twee keer in de week, gedurende drie opeenvolgende uren, 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.

15. Registratie

De verhuurder zal het huurcontract en de plaatsbeschrijving binnen de 2 maanden laten registreren.

16. Hoofdelijkheid

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

17. Bijzondere voorwaarden

Huisvuil: Verzameling van huisvuil is verplicht in hermetisch gesloten vuilniszakken of groene container.

Toilet – sanitair: Werp niets in het toilet, geen maandverbanden e.d. Een slecht onderhouden of aangekalkt toilet geeft aanleiding tot vervanging op kosten van de huurder bij zijn vertrek.

Dieren: Dieren, ook deze van bezoekers zijn strikt verboden.

Gevels – dak: Het is niet toegelaten wijzigingen aan te brengen aan gevels en dak (bv. Plaatsen van antenne).

Stockage: Het is verboden ontplofbare stoffen binnen te brengen en/of op te bergen.

Binnen – en Buitenschrijnwerkerij: Vloer – en wandtegels, ramen, raamtabletten, deuren, deurkasten, keukenkasten, vestiairekasten en beslag algemeen dienen in oorspronkelijke toestand te blijven en ongewijzigd van aard of uitzicht. Geen gaten boren in vloer – of wandtegels alsook in ramen, deuren, plafonds, enz.

Gerucht: Het is verboden gerucht te maken voor 6.00 uur en na 22.00 uur.

18. Betwisting

Voor alles wat niet voorzien is in dit huurcontract verklaren beide partijen zich te gedragen naar de bestaande wetten en gebruiken. Zo er echter een betwisting mocht ontstaan i.v.m. dit huurcontract, zal de Rechtbank van het kanton waarin het gehuurde goed zich bevindt hieromtrent een andere uitspraak vellen. Op deze overeenkomst is het Belgisch Recht van toepassing.

De verhuurder behoudt zich het recht voor om deze overeenkomst te wijzigen of aan te passen.

De verhuurder overhandigt op 23/08/2024 twee sleutels van de woning, twee sleutels voor de brievenbus, een afstand bediening voor de garage poort, een afstand bediening voor de rolluik van het 1^{ste} verdiep.

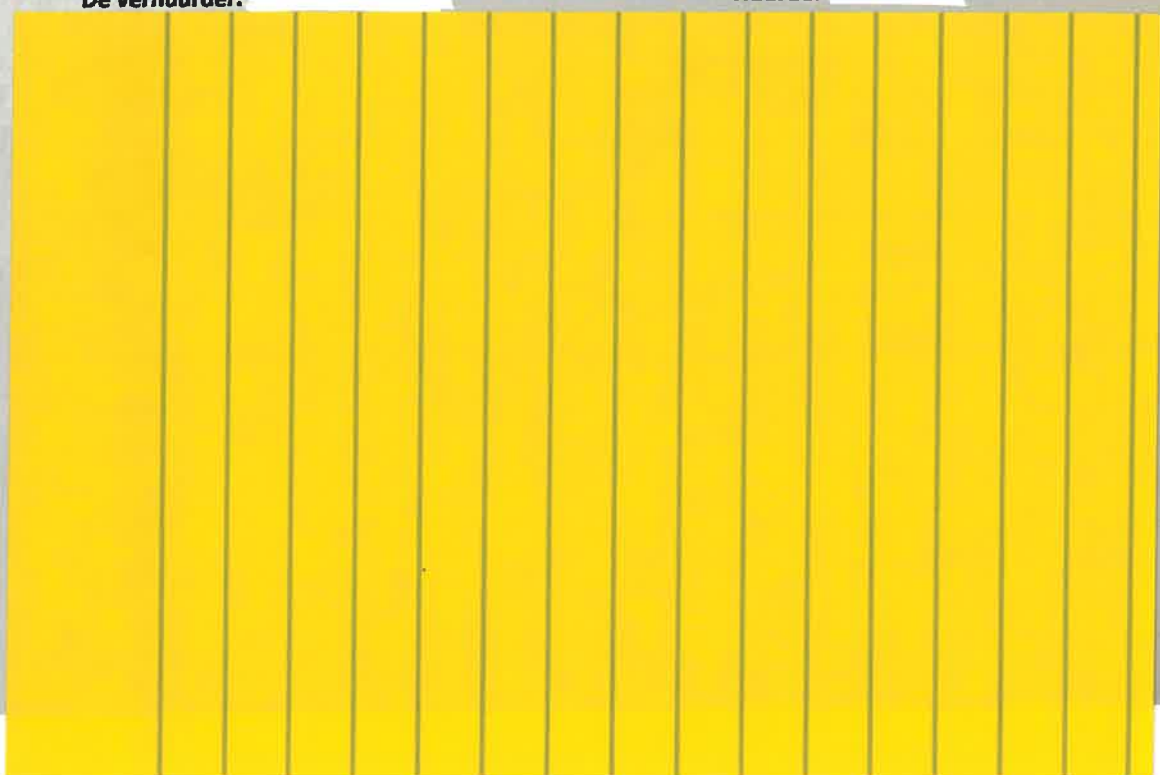
Opgemaakt in drievoud te Ekeren, waarvan één voor de huurder, één voor de verhuurder en één voor het registratiekantoor.

Datum, 23/08/2024.

handtekening der beide partijen, telkens voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd"

De verhuurder: _____

Huurder: _____



aan hem te
en indien het
betreffende
vragen

