

HUURCONTRACT VOOR WOONHUIS

Tussen de onderaetekenden:

.....
..... Verhuurder

.....
..... Huurder

anderzijds

is het volgende overeengekomen:

..... geeft/geven in huur
aan ...

een woonhuis als noofoverblijfsplaats van de huurder met uitsluiting van alle bedrijvigheid van kleinhandel of ambacht rechtstreeks in betrekking met het publiek en met uitsluiting van een zelfstandige activiteit,

gelegen te Van Beldhuis straat, nr. 41
4000 Zel

Duur

Het huurcontract wordt afgesloten voor (punt a of punt b schrappen):

- a) een termijn van negen jaar beginnend op
en zonder stilzwijgende verlenging eindigend op
- b) een periode van één jaar (ofwel) twee jaar (ofwel) drie jaar beginnend op 01/07/2015
en zonder stilzwijgende verlenging eindigend op 01/07/2018

Plaatsbeschrijving

In overeenstemming met artikel 1730 van het burgerlijk wetboek komen de partijen overeen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening op eerste verzoek van één der partijen zal overgegaan worden tot een nauwkeurige plaatsbeschrijving.

Deze huur wordt toegestaan en aanvaard aan de volgende voorwaarden:

1. De jaarlijkse huurprijs bedraagt de som van (BEF, 8400 €)
ochttienhonderd vierentwintig euro Belgische Frank,
betaalbaar met maandelijkse/driemaandelijkse (schrappen wat niet past) afbetalingen van
BEF 700 €
op voorhand en ten huize van de verhuurder of op zijn rekening nr ..

De huurder verbindt zich ertoe de huurprijs fiscaal niet in rekening te brengen, (Indien de huurder niettegenstaande deze verbintenis dit toch zou doen, hetzij de totale huurprijs, hetzij een gedeelte ervan, dan zal de huurder de door de verhuurder te betalen meerbelasting integraal dienen terug te betalen aan deze laatste).

De basishuurprijs is berekend aan het huidige indexcijfer (indexcijfer zoals bedoeld in het K.B. van 24.12.1993, B.S. 31.12.1993, en daartoe berekend en benoemd) aan jeune punten en zal verhoogd worden overeenkomstig de stijging van het indexcijfer.

De aanpassing zal geschieden op basis van dat indexcijfer, door toepassing van volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{aangepaste huurprijs}$$

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijs (gezondheidsindexcijfer vanaf 01.02.1994) van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten. De verhoging van de huurprijs is slechts eenmaal per huurjaar verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij.

2. Herziening van de huur en de lasten
Beide partijen kunnen in overeenstemming met Art. 7 van de Wet van 13 april 1997 tegen het einde van elke driejarige periode de herziening vragen van de huurprijs en de lasten.
3. Alle belastingen en taksen nu of tijdens de huur van het goed geheven door de Staat, Gewest, Provincie, Gemeente en agglomeraties zijn ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.
4. Het verbruik van water, electriciteit, stookolie, gas, tele distributie, telefoon en dergelijke meer, evenals de huur en de kosten van de tellers en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opnemng van de standen, zijn ten laste van de huurder.
5. De huurder is verplicht het gehuurde goed voldoende te bemebelen om een jaar huurprijs te waarborgen.
6. De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde perfect te onderhouden en zonodig alle huurdersherstellingen uit te voeren op zijn kosten. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt zijn door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak waarvoor hij moet instaan. De huurder zal onder meer regelmatig schilderen en behangen en op het einde van de huur zal de huurder het gehuurde in nette en opgekuiste toestand ter beschikking stellen van de verhuurder.

Hij zal onder meer de gebarsten of gebroken ruiten onmiddellijk vervangen door gelijksoortige; slot en emmer van pompen tijdig laten vernieuwen; de waterlopen en putten regelmatig laten reinigen en ruimen; de schouwen regelmatig laten kuisen; de versleten koorden en singels van rolluiken vernieuwen; de sloten met sleutels in goede staat onderhouden; de water-, gas- en electriciteitsleidingen met alle toebehoren die er van afhangen, zoals kranen, schakelaars, stopkontakten enz. in volkomen goede bruikbare staat houden. Alle verwarmingsinstallaties zullen door de huurder regelmatig gekuist worden, alsook bij einde huur. De huurder zal bij het einde van de huur schouwen en putten laten reinigen en ruimen op zijn kosten (voorgaande opsomming is niet beperkend).

Teneinde te kunnen nagaan of de huurder gemelde verplichtingen stipt naleeft, zal de verhuurder of zijn gevolmachtigde het recht hebben, ten allen tijde en mits voorafgaandelijke verwittiging, het verhuurde goed te gaan nazien. Wanneer grote herstellingen ten laste van de verhuurder nodig blijken, is de huurder verplicht onmiddellijk de verhuurder bij aangetekend schrijven ervan te verwittigen. Bij gebreke zulks te doen, zal de huurder verantwoordelijk zijn voor alle schade die het gevolg zou kunnen zijn van nalatigheid.

7. De huurder moet zich voldoende laten verzekeren tegen zijn huurdersaansprakelijkheid. De verhuurder kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade of welkdanige andere gevolgen veroorzaakt door verborgen gebreken van het verhuurde goed.
8. Het is de huurder verboden zijn huurrecht aan derden af te staan, of onder te verhuren, of andere personen zelfs getrouwde kinderen en familieleden bij hem te laten inwonen, dan deze die deel uitmaken van zijn gezin. Dienaangaande zal geen stilzwijgende toestemming mogen ingeroepen worden. De maximale bezetting van het gehuurde goed bedraagt personen, deel uitmakend van het gezin.
9. De huurder mag de bestemming van het verhuurde goed niet wijzigen, noch er gebruik van maken op een wijze die ervoor nadelig of schadelijk zou kunnen zijn, zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.
10. Het is de huurder niet toegelaten veranderingen aan het verhuurde goed te doen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.
Elke verfraaiing of verbetering, met of zonder toestemming aan het verhuurde goed gedaan, blijft in het voordeel van de verhuurder, zonder dat de huurder deswege aanspraak kan maken op enige vergoeding. Dit geldt eveneens voor gas-, water- en electriciteitsleidingen. De verhuurder behoudt integendeel het recht, de zonder zijn schriftelijke toestemming gedane veranderingen af te keuren en de huurder te dwingen op zijn kosten het verhuurde goed in zijn vorige staat te herstellen.

11. Opzegmogelijkheden

A. Bij een huurcontract van negen jaar:

OPZEG DOOR BEIDE PARTIJEN

- Bij het einde van de negenjarige periode kunnen beide partijen de huur opzeggen, mits opzegging per aangetekend schrijven:
 - a) door de verhuurder 6 maand vóór de vervalddag;
 - b) door de huurder 3 maand vóór de vervalddag.

Bij gebreke aan een opzegging per aangetekende brief tegen het einde van de negenjarige periode wordt het contract verlengd voor een periode van drie jaar.

Bij gebreke aan een opzegging per aangetekende brief tegen het einde van deze driejaarlijkse verlenging wordt het contract opnieuw met drie jaar verlengd.

OPZEG DOOR DE HUURDER

- De huurder mag steeds een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging per aangetekende brief van drie volle maanden. Wanneer het huurcontract beëindigd wordt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, is de huurder een vergoeding verschuldigd van respectievelijk drie, twee of één maand huur.

OPZEG DOOR DE VERHUURDER

- De verhuurder mag steeds een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een opzegging per aangetekende brief van zes maanden om het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad, overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Wordt de opzegging gegeven opdat de bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzegging niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerking-treding van de huurovereenkomst.

- De verhuurder kan het huurcontract beëindigen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het on-roerend goed of een gedeelte ervan weer op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:
 - worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
 - worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en
 - meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin het goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.
- De verhuurder heeft de mogelijkheid het huurcontract te beëindigen tegen het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mits een opzegging per aangetekende brief van zes maanden en mits betaling van een vergoeding van negen maanden wanneer het contract beëindigd wordt tegen het einde van de eerste driejarige periode en mits betaling van een vergoeding van zes maanden wanneer het contract beëindigd wordt tegen het einde van de tweede driejarige periode.

B. Bij een huurcontract van drie jaar of minder:

Het huurcontract van drie jaar of minder eindigt mits opzegging per aangetekend schrijven door één van beide partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, zoniet loopt de huurovereenkomst verder overeenkomstig de wet.

- De huurder zal zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder geen gebruik mogen maken, noch van het dak van het gebouw, noch van de gevels om er gelijk wat te plaatsen of vast te hechten.
- Gedurende de termijn van opzeg, alsook in geval van verkoop, zal de huurder verplicht zijn het verhuurde goed door gebeurlijke gegadigden te laten bezichtigen, minstens gedurende driemaal twee uren per week. De huurder zal moeten gedogen dat er aanplakbrieven op goed zichtbare plaatsen worden aangebracht.
- Teneinde de stipte uitvoering van deze overeenkomst te verzekeren wordt het volgende overeengekomen:
 - indien een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient en indien de huurder ter nakoming van zijn verplichtingen een waarborg stelt die bestaat in een som geld, moet deze door de partijen op een geïndividualiseerde rekening ten name van de huurder worden geplaatst, bij een financiële instelling. (In dit geval mag de waarborgsom niet meer bedragen dan drie maanden huur). De door het aldus geplaatste bedrag opgebrachte intrest wordt gekapitaliseerd.
Een waarborgsom van den vierhonderd en — 1400 €
wordt zoals boven vermeld gestort op.....

b) indien de waarborg niet bestaat uit een som geld zal als waarborg voor de stipte naleving van de huur, de huurder een waarborg geven aan de verhuurder

15. De huurder zal de uitvoering moeten gedogen van alle werken voor grote of kleine herstellingen die de verhuurder gedurende de loop van het contract nodig zou achten, zonder op enige schadevergoeding of vermindering van huur aanspraak te kunnen maken en dit zelfs als deze werken meer dan veertig dagen zouden duren.

16. In geval van verbreking van deze overeenkomst wegens een fout van de huurder, zal hij ten titel van strafbepaling, aan de verhuurder een som betalen die gelijk is aan zes maanden huur van kracht op het ogenblik van de verbreking.

17. Alle kosten, registratierechten en boeten waartoe deze overeenkomst aanleiding kan geven, zijn ten laste van de huurder, de registratie verplichtend zijnde.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

huurder mag niet onder verhuur
het huurder moet elke 4 st week moet betalen
waars op de rekening

Opgemaakt in drievoud, waarvan elke partij verklaart een origineel exemplaar te hebben ontvangen,

het derde bestemd zijnde voor de registratie, te *het* de *22/06/2015*

De Huurder,



De Verhuurder,

