

HUUROVEREENKOMST VAN BEPAALDE DUUR VOOR HOOFDVERBLIJFPLAATS
TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

A.

[Redacted signature]

Hierna genoemd "de verhuurster".

en

B.

[Redacted signature]

en Mevrouw.....
thans wonende te.....

Hierna genoemd "de huurster".

Wordt overeengekomen wat volgt:

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST :

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die aanvaardt een woning, gelegen te.....

..... Zomer..... straat, nummer... 13..... 3000 Genk.....
..... omvattende.....

1. verdieping, een woonkamer langs de straatkant en
een 2. kamer langs de binnenkant, W.C. & douche lavoire
goed gekend door de huurder, die verklaart de woning te hebben bezichtigd.

Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheden en bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurster.

2. DUUR

De verhuring wordt toegestaan voor een termijn van drie achtereenvolgende jaren, aanvang nemende op 15/02/20 om te eindigen op 15/02/23. mits opzegging bij aangetekend schrijven, door de verhuurster of de huurster, ten minste drie maand voor de einddatum.

3. HUURPRIJS

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard voor de maandelijkse huurprijs van
..... 400 EURO frank op voorhand betaalbaar op de maandelijkse vervaldag van elke maand.

De huurster betaalt de huurprijs voor de volgende maand via een bestendige bankopdracht op
.....

4. INDEXERING

De huurprijs zal automatisch en van rechtswege aangepast worden om de twaalf maanden vanaf de invoegetreding van huidige overeenkomst.

Deze aanpassing zal geschieden bij middel van volgende formule :

Em

[Handwritten mark]

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basisindex is deze van de maand, die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat.
De nieuwe index zal deze zijn van de maand, die de huuraanpassing voorafgaat.

5. WAARBORG

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen, zullen de huurster een waarborg stellen die overeenstemt met twee maanden huur. Dit bedrag zal hem terugbetaald worden, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van huidige huurovereenkomst, en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurster zullen zijn vastgesteld door de verhuurster.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurster worden aangewend tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten.

Partijen verbinden zich deze te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurster overeenkomstig artikel 10 van de wet van 20 februari 1991.

6. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurster verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest op van één procent per maand, vanaf de vervaldag. De interest voor elke begonnen maand wordt voor een gehele maand aangerekend. Ingeval de verhuurster, bij het einde van de verhuring, het saldo van de huurwaarborg niet terugbetaalt, binnen de tien dagen na het afsluiten van de rekening, zal het bedrag dat ten onrechte achtergehouden wordt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een interest opbrengen van één procent per maand, vanaf de dag van het afsluiten van de rekening. De interest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand aangerekend.

7. BELASTINGEN

Alle welkdanige belastingen en heffingen van het Rijk, de Provincie, het Gewest, de Gemeenschap of de Gemeente, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, met uitzondering van de onroerende voorheffing, zullen ten laste zijn van de huurster in verhouding tot de duur van zijn bewoning.

8. PRIVAAT GEBRUIK

De abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, centrale verwarming en andere, zijn ten laste van de huurster : deze omvatten alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van de meettoestellen en de kosten van het verbruik.

9. WOONSTKEUZE - BURGERLIJKE STAND

De huurster verklaren woonst te kiezen in het gehuurde goed zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij zij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekenen, die verplicht in België dient te zijn. Ingeval de burgerlijke stand van de huurster verandert, o.m. door huwelijk, dan zijn zij verplicht zonder verwijl de verhuurster hiervan in kennis te stellen.

10. VERZEKERINGEN

Gedurende de gehele duurtijd van de huurovereenkomst zullen de huurster hun huurrisico en het verhaal der geburen tegen brand, bij in een België Bevestigde maatschappij verzekeren en

zullen zij van deze verzekeringspolis een op schrift gesteld bewijs leveren aan de verhuurster, binnen de maand na het ondertekenen van onderhavige overeenkomst.

11. BESTEMMING

De huurster mogen bovenvermelde bestemming niet veranderen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huursterrechten overdragen zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurster. Een toegestane overdracht impliceert dat de overdrager alle toekomstige verplichtingen blijft behouden.

12. PLAATSBESCHRIJVING

Voor de ingentreding van het goed, zullen de verhuurster en de huurster een plaatsbeschrijving opmaken, welke integraal deeluitmaakt van huidige overeenkomst. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, dient het goed door de huurster nagelaten te worden, in de staat van de plaatsbeschrijving, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

13. VERANDERING AAN HET GEHUURDE GOED

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurster. Behoudens andersluidende overeenkomst, die opgenomen moet worden in de schriftelijke toelating, zullen zij, zonder vergoeding ten bate van de verhuurster verworven blijven, die zich nochtans het recht voorbehouden te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. Dit zal het geval zijn voor werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed welke zonder schriftelijke toestemming van de verhuurster uitgevoerd werden. De huurster mogen op het dak geen T.V.-antenne of satellietontvanger plaatsen zonder uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de verhuurster.

14. ONDERHOUD

Minstens éénmaal per jaar, evenals bij zijn vertrek, zullen de huurster op hun kosten de schouwen laten vegen, de apparatuur voor de centrale verwarming, de 'waterverwarmers door een specialist laten onderhouden en de badverwarmers laten ontkalken.

Hij zal binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten doen vervangen, welke ook de oorzaak van deze schade zij. Hij zal de schade herstellen, veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme.

Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installatie en afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallaties enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraken.

De huurster zullen erover waken dat de woning in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat zo nodig zelfs het schilderwerk gewassen wordt.

De huurster zullen instaan voor het ruimen van de septische putten en sterfputten. Zij zullen de tuin in goede staat onderhouden, struiken en bomen snoeien, en deze die zouden afsterven vervangen door gelijkaardige variëteiten.

15. VERHAAL

De huurster zullen tegen de verhuurster enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hen te wijten slechte werking van apparaten en diensten, die het verhuurde goed

E m



bedienen, en Indien bewezen is dat zij, na erover ingelicht te zijn, niet, zohaast mogelijk alle maatregelen hebben getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurster zullen het goed gebruiken als een goede huisvader en zal onmiddellijk de verhuurster op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet aan de verhuurster opgelegde herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaren te verzaken aan gelijk welke vergoeding voor genotsderving.

16. ONTEIGENING

In geval' van onteigening zullen de verhuurster de huurster ervan verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurster zullen mogen eisen. Zij zullen hun rechten enkel doen gelden tegen de onteigenende macht en zullen aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou verminderen.

17. 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 bezichting door de liefhebbers, tweemaal in de week, gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zullen de verhuurster of hun afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurster mogen bezichtigen.

18. OPENBARE VERKOPEN :

Het is de huurster verboden om welke reden ook, in of voor de gehuurde woning over te laten gaan tot de publieke verkoping van meubelen, koopwaren, enz.

19. DIEREN

De huurster mogen enkel huisdieren houden mits het schriftelijk, uitdrukkelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurster.

22. HOOFDELIJKHEID EN ONDEELBAARHEID

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

23. REGISTRATIE

De kosten van registratie van deze huurovereenkomst zijn ten last van de huurster, die alleen alle rechten en boeten zullen dragen waartoe onderhavige huurovereenkomst aanleiding kan geven.

opgemaakt te Merelbeke in drie exemplaren, waarvan elke partij verklaart één origineel ontvangen te hebben en de huurster een bijkomende met oog op registratie.

Op ... 13 ... 02 ... 2020

" Gelezen en goed gekeurd "

Gelezen en goedgekeurd

[Handwritten signature]

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

BIJLAGE bij HUURCONTRACT

ALGEMEEN:

- alle muren zijn in goede staat, zonder gaten, en (blijven) wit geschilderd
- verbod om schilderwerken uit te voeren zonder toestemming van de verhuurster
- alle glaswerk is in perfecte staat
- alle stopcontacten, lichtsakelaars, elektrische toestellen en verwarmingselementen werken optimaal
- bij het verlaten van de woonst moeten alle beschadigingen professioneel hersteld worden

Onderhouds- en herstellingswerken ten laste van HURDER

VOOR STUDIO

- afvoerpijpen: onderhoud om verstoppingen te vermijden
- centrale verwarming: reinigen, afstellen 1 x per jaar, en eventueel ontkalken waterverwarmers; kraanwerk controleren op lekken
- deuren en ramen: smeren van sloten, scharnieren en grendels, onderhoud van deur- en raamkrukken, -klinken en -knoppen; herstellen van schade door het plaatsen van grendels, enz.
- elektriciteit: vervangen van schakelaars, stopcontacten, wandtrekschakelaars; herstelling van deurbel, herstelling van kleine schade aan leidingen en licht-punten; plaatsen van lusterklemmen op ongebruikte lichtpunten en leidingen; vervangen van zekeringen, regelmatig (laten) controleren van differentieel-schakelaars en stroomonderbrekers
- gootstenen en spoelafel: regelmatig onderhoud en ontstoppen bij verstoppingen
- schrijnwerk: onderhoud
- keukenkast- en badkamerkastbinnenkanten regelmatig reinigen
- keukentoeuften (koelkast, kookplaten, oven, dampkap; vaatwasmachines...): regelmatig reinigen, onderhouden, filters en dampkapdoeken vervangen

- gootstenen en spoelafels: regelmatig onderhoud en ontstoppen bij verstoppingen
- schrijnwerk: onderhoud
- keukenkast- en badkamerkastbinnenkanten regelmatig reinigen
- keukentoestellen (koelkast, kookplaten, oven, dampkap; vaatwasmachines...):
regelmatig reinigen, onderhouden, filters en dampkapdoeken vervangen
- kelder: regelmatig controleren op vochtinfiltratie, leegmaken en reinigen bij vertrek van huurder
- linoleum of vinylvloerbekleding: herstellen van scheuren, schrammen, sporen van zware meubels, regelmatig onderhoud
- marmer (vloeren, raamtabletten, haardtabletten, wandplinten): onderhoud, herstelling boorgaten
- ongedierte: voorkomen en verdelgen
- ~~parket of plankenvloeren: regelmatig onderhoud, losliggende latjes of latten vastlijmen of nagelen, sporen van zware voorwerpen (bv. krassen en indrukkingen) en lekkende bloempotkringen herstellen~~

- plafond: afwassen, gaten van inboringen, nagels en haken dichtmaken en wegwerken, en bijschilderen
- pleisterwerk: onderhoud, gaten van inboringen, nagels, haken of krammen dichtmaken en wegwerken, en bijschilderen
- ruiten: regelmatig reinigen, vervangen van gebarsten of gebroken ruiten
- riolering en aflopen: verstoppingen vermijden en ontstoppen bij verstoppingen
- ✍️ • rolluiken: ~~vervangen van riemen of treklijnen en lintoprolveren; smeren van~~
- ✍️ • mechanisme: ~~regelmatig gebruiken om de goede werking te verzekeren~~
- sanitair, waterleidingen, kranen: leidingen ledigen bij vorst als men op vakantie vertrekt; buitenleidingen ledigen bij vorst; regelmatig onderhoud van badkuipen, douchecel, lavabo's, wc-potten, kleine lekken herstellen, pakkingen van de kranen vervangen, kalkaanslag verwijderen, verstopping van leidingen voorkomen en ontstoppen
- schoonmaken: regelmatig het pand en de medeverhuurde keuken-, badkamer- en dressingkasten schoonmaken
- vloertapijt (kamerbreed): regelmatig onderhoud (stofzuigen), verwijderen van vlekken, herstellen van verbrande delen (bv. door sigaretten, haarden ^{✍️}...)

- o traliewerk, ingemaakte kasten, keuken- en badkamerkastladen: sloten, rails, assen, schuifmechanismen, enz. onderhouden en regelmatig smeren

- o trappen: onderhoud; vlekken verwijderen op trap treden en balustrades; vijzen van trapbalustrades vastschroeven zodat trapbalustrade vastzit

- o trottoirs, voetpaden en opritten: regelmatig reinigen en ontmossen; sneeuwvrij en ijsvrij maken

- o verhuizingen: herstelling van schade door verhuizers aangebracht

- o verluchten: regelmatig alle kamers verluchten (alle dagen alle ramen 15 à 20 minuten openzetten)

- o ~~zolder: regelmatig controleren op vochtinfiltratie, leegmaken en reinigen bij vertrek van huurder~~

- o afsluitingen: onderhoud en herstelling van kleine schade (bv. loshangende of op enkele plaatsen afgebroken afsluitingen)

- o balkons en terrassen: onderhoud en kleine herstellingen (bv. vastschroeven vijzen balustrade, enkele gebroken tegels of planken vervangen (indien er slechts enkele gebroken zijn)

- o beemudden: ~~regelmatig~~ laten ruimen (indien het huurcontract dit bepaalt)

• ~~homen: regelmatig snoeien~~

• ~~hagen: regelmatig scheren van hagen~~

• thermostaatkranen regelmatig controleren en smeren van pinnetjes

• dakgoten: onderhoud om verstoppingen te vermijden; reinigen van

gemakkelijk toegankelijke dakgoten - (plaat dak)

• ~~gasinstallatie: regelmatig onderhoud van branders en kranen~~

• ~~haard en schoorsteenmantel: onderhoud en herstelling; minstens 1 x per jaar~~

~~schouw van haard laten reinigen~~

• ~~tuin: onderhoud, regelmatig gras maaien, regelmatig planten en struiken~~

~~snoeien, tuinverlichting regelmatig laten werken en lampen vervangen,~~

~~gevalle bladeren en vuil verwijderen~~

~~Voetpad: ~~regelmäßig reinigen en~~
smeeuwaf. ~~maken.~~~~