

# HUURCONTRACT VOOR APPARTEMENT

Tussen de ondergetekenden :

enerzijds  
en

Verhuurder

Solidair en ondeelbaar optredend, Huurder anderzijds.

**is het volgende overeengekomen :** geven in huur aan een appartement als hoofdverblijfplaats 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 9050 Gentbrugge, Teaterstraat nr. 2/001 op het gelijkvloers en eerste verdieping. De huurder verbindt zich ertoe zijn domicilie in het betreffend gehuurde goed te vestigen binnen de drie maanden vanaf de datum van de ingenottreding.

**Duur :** Het huurcontract wordt afgesloten voor een periode van drie jaar beginnend op **01-03-2006** en zonder stilzwijgende verlenging eindigend op **28-02-2009**.

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

**Deze huur wordt toegestaan en aanvaard aan de volgende voorwaarden :**

1. De jaarlijkse huurprijs bedraagt de som van **vijfduizend vijfhonderdtwintig euro (€5.520,00)**, betaalbaar met maandelijkse afbetalingen van **vierhonderd zestig euro (€460,00)**. Op voorhand te betalen de 1 ste van de maand op rekening nr. : van

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 van de maand februari 2006 (indexcijfer zoals bedoeld in het K.B. van 24.12.1993, B.S. 31.12.1993, en daartoe berekend en benoemd) 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 consumtieprijzen (gezondheidsindexcijfer vanaf 01.02.1994) van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten.

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van 3 maanden.

2. Herziening van de huur en 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 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, elektriciteit, gas, teledistributie, 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.  
  
De huurder betaalt de gemeenschappelijke kosten en lasten verbonden aan de mede-eigendom voor zover die volgens de normale wettelijke regeling lastens de huurder kunnen worden gelegd.
5. De huurder is verplicht het gehuurde goed voldoende te bemeubelen 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 in het privaatief deel 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 jaarlijks laten kuisen ; de sloten met sleutels in goede staat te onderhouden ; de water-, gas-, en elektriciteitsleidingen met alle toebehoren die er van afhangen, zoals, kranen, schakelaars, stopcontacten enz. in volkomen goed bruikbare staat houden. Alle verwarmingsinstallaties zullen door de huurder jaarlijks gekuist worden, alsook bij het einde van de 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).

✓  
B  
S

Jaarlijks schoorsteenvegen, onderhoud en controlebezoek voor centrale verwarming door : Calora bvba, Nijverheidsweg 21 , 9820 Merelbeke, tel. 09/230.90.31  
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 4 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 elektriciteitsleidingen. 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 hetstellen.
11. **Opzegmogelijkheden**  
Het huurcontract van drie jaar eindigt mits de opzegging per aangetekend schrijven door één van beide partijen ten minste drie maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst, zoniet loopt de huurovereenkomst verder overeenkomstig de wet, voor een periode gelijk aan de oorspronkelijke duur. Indien 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.
12. 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.

13. 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.

14. **Huurwaarborg**

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 **duizend driehonderd tachtig euro (€ 1380,00)** wordt zoals boven vermeld gestort op een geïndividualiseerde en geblokeerde bankrekening op naam van de huurder. Hij/Zij zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg de verhuurder op de hoogte brengen van de naam van de bank en de nummer van de rekening. Op verzoek van de verhuurder zal hij/zij tevens het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen. Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde intresten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder opgemaakt of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

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. De huurder verklaart woonst te kiezen in het betreffende gehuurde goed. Ingeval de burgerlijke stand van de huurder wijzigt, is deze verplicht hiervan schriftelijk de verhuurder zonder verwijl in kennis te stellen.
17. Alle kosten, registratierechten en boeten waartoe deze overeenkomst aanleiding kan geven, zijn ten laste van de huurder, de registratie verplichtend zijnde.

V  
DB



## Bijzondere voorwaarden

### 1. Verzekeringen :

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de hele huurtijd zijn aansprakelijkheid voor brand en voor verhaal van burens voor de volledige waarde van het gehuurde goed te verzekeren. Op verzoek van de verhuurder zal hij het bewijs van de verzekering leveren evenals van de jaarlijkse betaling van de laatste premie.

### 2. Huisdieren :

Het is de huurder verboden huisdieren te houden.

### 3. Onderhoud :

Ten laste van de huurder : jaarlijks schoorsteenvegen, onderhoud en controlebezoek voor de centrale verwarming door Calora bvba, Nijverheidsweg 21 , 9820 Merelbeke , tel. 09/230.90.31

Bovendien zal éénmaal per jaar de septische tank gelegegd worden en de kostprijs zal gelijk verdeeld worden door beide huurders.

Dit huurcontract is geldig na voorlegging van een bewijs van de waarborgsom en van een bewijs van de brandverzekering voor de inhoud van het appartement.

Opgemaakt in drievoud, waarvan elke partij verklaart een origineel exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie, te Merelbeke de 26 december 2005.

De Huurder,

*gelesen en  
goed gekeurd*

De Verhuurder,

*gelesen en goedgekeurd*

