

Artikel 1 – De partijen

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

Hierna genoemd: "de huurder"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Artikel 2 - Omschrijving onroerend goed ?

Aard : **DUPLEXAPPARTEMENT**

Adres : **Hasseltstraat 20 bus A3, 8450 Bredene**

Samenstelling (ruimtes en gedeelten) : (3^{de}) Inkomhal, apart toilet, aparte berging, woonkamer, eetplaats met open ingerichte keuken, terras voor- en achteraan, (4^{de}) slaapkamer '1', slaapkamer '2', slaapkamer '3', badkamer '1', badkamer '2'.

De huurder verklaart het goed bezocht te hebben en er geen verdere beschrijving van te verlangen.

Artikel 3 - Doel van het contract ?

Door dit contract verhuurt de verhuurder het aangeduide onroerend goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

Artikel 4 - Duur van de overeenkomst en opzeggingsmodaliteiten

4.1 De huur wordt afgesloten voor een duur van één jaar, een aanvang nemend op 01/04/2013 om te eindigen op 31/03/2014.

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

4.3 Bij ontstentenis van een tijdig betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een onbepaalde duur en kan zij ten allen tijde door de partijen worden opgezegd mits een vooropzegperiode van drie maanden.

Artikel 5 - De huurprijs

Basishuurprijs: 750,00 EUR (zevenhonderd vijftig euro) per maand

De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

-- moet voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de rekeningnummer van de verhuurder. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1% per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie en inningskosten.

Artikel 6 - De indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek terzake.

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) : maand : januari 2013 = 120,00 (basis 2004)

Artikel 7 - De huurwaarborg

De huurwaarborg bedraagt 1.500 EUR, namelijk 2 maand huur. Deze huurwaarborg wordt geplaatst op geblokkeerde rekening bij

De huurder moet een waarborg stellen. Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

Artikel 8 - Staat van het gehuurde goed - Plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid bevindt. De minimumvoorwaarden werden vastgelegd bij KB van 8 juli 1997 (zie bijlage 2).

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed. Zij duiden daartoe aan. Indien bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden de partijen er zich toe binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden. Bij gebreke aan overeenstemming terzake wendt de meest gerede partij zich tot de rechter.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

Conform artikel 1730 §1 Burgerlijk Wetboek wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. De plaatsbeschrijving dient bij voorliggende geschreven huurovereenkomst gevoegd te worden en zal onderworpen zijn aan de registratie.

Artikel 9 - Onderhoud en herstellingen

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijnen laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van de noodzaak de genoemde herstellingen uit te voeren. De huurder zal de herstellingswerken moeten gedogen en verklaart geen schadevergoeding te verlangen, zelfs indien de gehele of gedeeltelijke gebruiksduur meer dan 40 dagen bedraagt.

De overige huurherstellingen, maar niet degene die door de ouderdom of overmacht noodzakelijk werden, en het onderhoud zijn ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer:

1. het regelmatige onderhoud en nazicht van de verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallatie. Als het gebouw uitgerust is met centrale verwarming zal de huurder met een erkend vakman een onderhoudscontract afsluiten, dat minstens een jaarlijkse nazicht- en onderhoudsbeurt omvat. De huurder zal jaarlijks de schouwen laten vegen. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten gevrijwaard worden voor vorst en andere risico's. Indien de woning uitgerust is met een lift zal de huurder een onderhoudsovereenkomst afsluiten met een erkende firma en de nodige controles laten uitvoeren. In geval het goed, voorwerp van huidige overeenkomst, deel uitmaakt van een mede-eigendom, zal de huurder er zich evenwel van onthouden onderhoudscontracten af te sluiten voor installaties en andere die behoren tot de gemeenschappelijke delen en voor dewelke enkel de syndicus bevoegd is om onderhoudscontracten af te sluiten.
2. het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen, enz... Kleine herstellingen van afvoerbuizen en leidingen zijn eveneens ten laste van de huurder. De huurder zal geregeld de putten (septische putten, regenputten enz...) laten ledigen en afvoerpijpen en goten reinigen.
3. het regelmatig vernieuwen van vloerbekleding, verf- en behangwerken, zelfs indien deze door slijtage of toeval zouden teniet gaan. De woning moet steeds in onberispelijke staat van onderhoud verkeren.
4. het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, ongeacht de oorzaak van de breuk.
5. het onderhoud van de tuin en de oprit. De huurder zal de wegen en boorden grasvrij houden, het grasperk regelmatig maaien, de bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten door gelijksoortige vervangen.

Artikel 10 - Lasten en provisies

Gemeenschappelijke lasten : 50,00 EUR euro (vijftig euro) per maand

Water: op naam en voor rekening van de huurder

Elektriciteit: op naam en voor rekening van de huurder

Verwarming: op naam en voor rekening van de huurder

Kabeldistributie: op naam en voor rekening van de huurder

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de lasten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt, op basis van de afrekeningen van de verhuurder of de syndicus. Deze lasten omvatten de uitgaven gedaan door de mede eigendom voor rekening van de bewoners, waaronder onder meer worden begrepen de kosten van verbruik en onderhoud, zoals water, gas, elektriciteit en verwarming, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke of individuele verwarmingsinstallatie, verluchting en andere technische uitrustingen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen. Deze opsomming is niet limitatief.

De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervaldag, de provisie overmaken. Bij ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks herzien worden op basis van de reële bedragen van het afgelopen jaar. De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en reglement van mede eigendom) en het reglement van orde en deze, evenals de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer, te zullen eerbiedigen.

Artikel 11 - Verzekering

De huurder zal de huurrisico's, waaronder brand, glas en waterschade, op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd. Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Artikel 12 – Onderverhuring, afstand en verbreking van de huur

Onderverhuring of huurafstand wordt niet toegestaan zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

Op verzoek van de huurder kan de huur vervroegd opgezegd worden voor zover een nieuwe huurovereenkomst afgesloten wordt met een huurder aanvaard door de verhuurder en met tussenkomst van een erkend vastgoedmakelaar, door de verhuurder aangeduid. De huurder zal ontlast worden van al zijn verbintenissen nadat hij zal betaald hebben:

1. alle bedragen verschuldigd tot op de dag van het in voege treden van de nieuwe huur;
2. de eventuele kosten voor het terug in goede staat stellen volgens bevindingen opgesteld door de perso(o)n(en) aangeduid in artikel 7 en de erelonen hen(m) verschuldigd.

Artikel 13 - Bestemming van het goed

Er wordt uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen dat:

1. deze overeenkomst niet onder toepassing van de standaardovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats fungeert en **deze verhuring geen dienst doet als hoofdverblijfplaats van de huurder.**
2. deze overeenkomst niet onder toepassing van de standaardovereenkomsten voor de handelshuur fungeert en **deze verhuring geen dienst doet als handelslokaal voor de huurder.**

Het gehuurde goed is uitsluitend bestemd voor private bewoning (niet als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepsplast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het gehuurde goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

Artikel 14 - Verfraaiings, verbeterings en veranderingswerken

Alle verfraaiings , verbeterings en veranderingswerken aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

Artikel 15 - Huisdieren

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

Artikel 16 - Bezoek en nazicht door de verhuurder

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op volgende dagen en uren : elke vrijdag en zaterdag van 14 uur tot 16uur. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

Artikel 17 - Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, met inbegrip van een wederverhuringvergoeding van drie maand, de kosten voor herstelling in goede staat en het ereloon van wederverhuring verschuldigd aan de vastgoedmakelaar die de huidige overeenkomst heeft bemiddeld.

Artikel 18 - Onteigening door de overheid

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

Artikel 19 - Belastingen

Alle welkdanige belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder welkdanig bestuur, zal ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

Artikel 20 - Leegstand en verkrotting

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

Artikel 21 - Rookdetectoren

Er zijn twee rookdetectoren geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden. De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop- en installatiekosten, de huurder voor het onderhoud en de vervangingskosten na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij.

Artikel 22 - Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een energieprestatiecertificaat met aangiftenummer 35002-G-2007_7/EP05127/A001/D01/SD007 opgesteld op 06/05/2010 door Elegast Dobbelaere met score 148,78 kWh/m², waarvan kopie op eenvoudig verzoek aan de huurder werd overhandigd.

De partijen bevestigen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

Artikel 23 - Hoofdelijkheid

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

Opgemaakt te _____ op 21 maart 2013 in evenveel exemplaren als er partijen zijn.

De Verhuurder(*)
(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

De Huurder(*)
(Gelezen en goedgekeurd)
(handtekening(en))

(*) Handtekeningen voorafgegaan van de handgeschreven melding "gelezen en goedgekeurd".