

HUUROVEREENKOMST

TUSSEN

SBMO GROOT ANTWERPEN CVBA
Met maatschappelijke zetel te [redacted]
033 0475560 [redacted] (huur) [redacted]
vertegenwoordigd door haar bestuurders, De heer [redacted] en Mevrouw [redacted]
[redacted] Kerkweg 160 Bus 31

In hetgeen volgt "Verhuurder" genoemd
enerzijds

EN

FM INTERNATIONAL Belgium BV
Ruidig maatschappelijke zetel te 120 High Street, 1100 Arenberg 2270E in België met volgende
BTW nummer: BE 0753 634 13
vertegenwoordigd door, Dhr. Gerd Niederhuber, CEO FM International, An International
[redacted] Schengen

in hetgeen volgt "Huurder" genoemd
anderzijds

Wordt overeengekomen een huur te sluiten met inachtneming van de bijgevoegde algemene en
bijzondere voorwaarden, die samen onderhavige huurovereenkomst uitmaken.



[REDACTED]

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Voorwerp van de overeenkomst (cf. artikel 1 van de algemene voorwaarden)

Voorwerp van onderhavige huurovereenkomst :

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
- 2 500 m² kantoorruimte

[REDACTED]
- 2 257 m² opslagruimte

[REDACTED]
- 22 parkeerplaatsen

Volgens het bijgevoegde grondplan zie annexe 2 in blauw omlijnd voor wat het gelijkvoers betreft en het grondplan van de 22 staanplaatsen, tzt, zes staanplaatsen aan de achterzijden van het gebouw links, zes staanplaatsen aan de voorzijde van het gebouw telkens als met het gebouw toekijkt vanaf de voorzijde van het gebouw. En tien staanplaatsen aan de overzijde van het gebouw rechts als men de staanplaatsen toekijkt. En het gelijkvloersplan zoals voorgesteld door PM International.

2. Gebruiksbestemming van het gehuurde (cf. artikel 2 van de algemene voorwaarden)

De gehuurde ruimten zijn bestemd voor gebruik als kantoren, opslagruimten, seminarruimten voor het houden van bedrijfspresentaties en vergaderingen met zakenpartners en klanten, alsmede showruimten voor het promoten en afhalen van goederen bij zaken- en eindklanten, en voor de 22 parkeerplaatsen.

Deze bestemming mag niet gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder.

In dit verband wordt overeengekomen dat de Huurder alle nodige vergunningen (exploitatie, verbouwingen, publiciteit, enz.) dient te verkrijgen van de bevoegde overheden en dit zonder verhaal op de Verhuurder.

3. Duur van de huur (cf. artikel 3 van de algemene voorwaarden)

Deze huur wordt afgesloten voor een periode van [REDACTED] en die van rechtswege, zonder opzegging, eindigt op [REDACTED] om middernacht.

De partijen behouden zich het recht voor onderhavige huurovereenkomst te beëindigen na het verstrijken van het zesde jaar [REDACTED] met een vooropzeg van negen maanden betekend bij een ter post aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot.

4. Huurprijs (cf. artikel 4 van de algemene voorwaarden)

De basis huurprijs op heden bedraagt [REDACTED]

Bij wijze van uitzondering zal [REDACTED] de Huurder de volgende huurvoorwaarden aanbieden:

een geïndexeerde en oplopende huur als volgt :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[REDACTED]

5. Huurwaarborg (cf. artikel 6 van de algemene voorwaarden)

De huurwaarborg op eerste verzoek ten voordele van de Verhuurder en afgeleverd door een erkende

6. Huurlasten (cf. artikel 9,10,12 van de algemene voorwaarden)

De Huurder draagt bij in allé huurlasten naar verhouding van zijn evenredig aandeel, volgens het aantal m2 van het gebouw. Deze bedragen in totaal 1.686 m2 (waarvan 843 m2 voor het gelijkvloers en 843 voor de eerste verdieping) zodat het aandeel van de Huurder 843/1686ste bedraagt.

7. Beheerskosten (cf. artikel 10 van de algemene voorwaarden)

De jaarlijkse beheerskosten worden vastgesteld op 4 % van de geïndexeerde huurprijs op jaarbasis.

8. Voorschot op huurlasten en belastingen (cf. artikel 9 en 10 van de algemene voorwaarden)

[REDACTED]
[REDACTED]

Driemaandelijks voorschot voor de belastingen (exclusief BTW)

9. Plaatsbeschrijving (cf. artikel 14 van de algemene voorwaarden)

Bij het begin van de huur wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt voordat de Huurder het gebouw betreft en uiterlijk op van de overhandiging van de sleutels door de expert(en)

10. Huurprijsherziening (cf. artikel 5 van de algemene voorwaarden)

Het aanvangsindexcijfer van onderhavige huurovereenkomst is gelijk aan de gezondheidsindex van de maand Januari 2022.

11. Registratie (cf. artikel 22 van de algemene voorwaarden)

Teneinde onderhavige huurovereenkomst te registreren worden de lasten op 10 % van de huurprijs geraamd.

12. Bankrekeningnummer van de Verhuurder :

[REDACTED] de huurlasten en alle belastingen.

ALGEMENE VOORWAARDEN

ARTIKEL 1 - Voorwerp van de overeenkomst

Bij deze verhuurt de Verhuurder aan de Huurder, die aanvaardt, het in de bijzondere voorwaarden bepaalde goed, dat perfect gekend is door de Huurder die geen nadere omschrijving ervan vraagt.

Het goed wordt verhuurd met alle erfdienstbaarheden ten bate of ten laste, waarbij de Huurder alle bestaande erfdienstbaarheden draagt of geniet. De Verhuurder verleent de Huurder alsook diens aangestelden en bezoekers een doorgangsrecht te zijnen bate langs en door de hoofdingang van het gelijkvloers langs de voorzijden van het gebouw, de hallen, trappen, liften, galerijen en gangen die naar het gehuurde goed leiden. Dit recht wordt door de Verhuurder ook verleend aan een eventuele andere Huurder van de eerste verdieping.

ARTIKEL 2 - Gebruiksbestemming van het gehuurde

Het gehuurde is bestemd voor het in de bijzondere voorwaarden bepaalde gebruik. De gebruiksbestemming mag niet gewijzigd worden door de Huurder, tenzij met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder, die te allen tijde gerechtigd is deze wijziging te verwerpen zonder opgave van reden en zonder dat de Huurder uit dien hoofde enigerlei verhaalrecht verwerft. Er wordt uitdrukkelijk

overeengekomen dat de bestemming van het gehuurde aan het in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden van onderhavige overeenkomst bepaalde gebruik een hoofdbestanddeel van onderhavige huurovereenkomst vormt, bij ontstentenis waarvan de Verhuurder geen overeenkomst zou hebben aangegaan. Ingeval de Huurder de gebruiksbestemming van het gehuurde zonder toestemming van de Verhuurder wijzigt, is laatstgenoemde gerechtigd de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de Huurder te vorderen.

Het gehuurde goed mag slechts worden gebruikt overeenkomstig de bijzondere bepaling onder 2. van deze huurovereenkomst en mag nooit worden gebruikt voor de uitoefening van een kleinhandelbedrijf - per definitie een bedrijf dat uitsluitend verkoopt aan eindafnemers - of de activiteit van een ambachtsman in rechtstreeks contact met het publiek, zelfs indien het wordt gebruikt als demonstratiehal, zodat de onderhavige huurovereenkomst niet valt en nooit zal vallen onder de wet op de handelshuurovereenkomsten van 30 april 1951

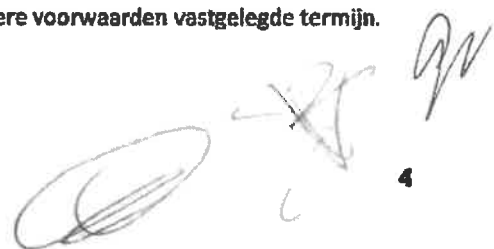
In het onwaarschijnlijke geval dat de overheid de bouwvoorschriften en/of -eisen wijzigt, zullen huurder en verhuurder samen tot de best mogelijke oplossing komen, die voor beide partijen het best mogelijke resultaat oplevert, zodat geen van beide zaken negatief wordt beïnvloed.

De parkeerplaatsen zijn uitsluitend bestemd voor voertuigen, motorrijtuigen en kleine bestelwagens. Het is uitdrukkelijk verboden er goederen in op te slaan, of er een voertuig te wassen of te onderhouden.

ARTIKEL 3 - Duur van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt gesloten voor de in de bijzondere voorwaarden vastgelegde termijn.

ARTIKEL 4 - Huurprijs



Handwritten signatures and a circled mark, likely indicating the end of the document or a specific section.

Onderhavige huur wordt afgesloten en aanvaard tegen de in de bijzondere voorwaarden bepaalde geïndexeerde jaarlijkse basishuurprijs.

De huurprijs moet elke kwartaal vooruit worden betaald op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van elk jaar, in Euro, door storting op de in de bijzondere voorwaarden bepaalde rekening van de Verhuurder of op elke andere manier die de Verhuurder tijdens de huurtermijn kenbaar maakt.

De huurgelden zijn opeisbaar bij het verschijnen van de vervaltijd, hetgeen strekt tot ingebrekestelling.

De huurprijs die verschuldigd is voor de periode die ingaat bij de aanvang van de huur tot het eerstvolgende kwartaal vormt de eerste huurtermijn en wordt prorata temporis berekend. De huurprijs wordt nader bepaald in de bijzondere voorwaarden van onderhavige overeenkomst. Hetzelfde geldt voor de huurprijs voor de periode die voorafgaat aan het einde van de huurovereenkomst, in voorkomend geval verminderd prorata temporis.

De eerste huur is verschuldigd en wordt betaald op de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De huurprijs is een draagschuld.

ARTIKEL 5 - Huurprijsherziening

Ter wille van de billijkheid in de uitvoering van de overeenkomst, komen de partijen overeen hun verplichtingen ten aanzien van de huurprijs als volgt vast te leggen.

De in onderhavige huurovereenkomst vastgelegde huurprijs vertegenwoordigt de koopkracht die gekoppeld is aan de gezondheidsindex die elke maand door het Ministerie van Economische Zaken van het Koninkrijk wordt bekendgemaakt.

De huurprijs wordt eenmaal per jaar herzien op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De huurprijs wordt automatisch, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling herzien door toepassing van de onderstaande formule :

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw Indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Voor de toepassing van onderhavig artikel, wordt bepaald dat :

- de basishuurprijs de in de bijzondere voorwaarden vermelde huurprijs is;
- het nieuwe indexcijfer de gezondheidsindex is van de maand die aan de huurprijsherziening voorafgaat;
- het aanvangsindexcijfer de in artikel 10 van de bijzondere voorwaarden bepaalde gezondheidsindex is.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de Verhuurder uitsluitend afstand kan doen van een huurprijsverhoging op grond van onderhavig artikel bij wege van een schriftelijk en persoonlijk ondergetekend bewijsschrift zijnentwege.



5

[REDACTED]

De huurprijs mag in geen geval lager zijn dan de basishuurprijs. Indien zulks toch het geval is op grond van een dwingend voorgeschreven wet, dan is de Verhuurder gerechtigd de prijsvoorwaarden van de huurovereenkomst te herzien.

Indien de berekeningsgrondslag van de officiële gezondheidsindex gewijzigd of afgeschaft wordt, komen de partijen uitdrukkelijk overeen dat de huurprijs gekoppeld wordt aan het nieuwe stelsel waardoor het indexcijfer vervangen wordt. Bij ontstentenis van een nieuwe herzieningsmaatstaf, zullen de partijen in onderlinge overeenstemming een ander middel zoeken om de huurprijs te koppelen aan de kosten van het levensonderhoud.

ARTIKEL 6 - Waarborg

Als waarborg voor de behoorlijke en volledige uitvoering van zijn verplichtingen, stelt de Huurder bij het ondertekenen van deze huurovereenkomst de in de bijzondere voorwaarden bepaalde som, die te zijner beschikking wordt gesteld na afloop van de laatste huurtermijn, nadat de Verhuurder de behoorlijke en volledige uitvoering van al zijn verplichtingen heeft vastgesteld, in voorkomend geval onder aftrek van gebeurlijk verschuldigde bedragen. De Huurder mag deze waarborg in geen geval gebruiken ter vereffening van de huurprijs of lasten.

De waarborg wordt elk jaar herzien ter gelegenheid van de indexering van de huurprijs, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van de algemene voorwaarden.

De Huurder mag bedoelde waarborg stellen in de vorm van een bankwaarborg op eerste verzoek ten voordele van de Verhuurder, afgeleverd door een erkende Belgische Bank mits de tekst en de Bank op voorhand door de Verhuurder worden aanvaard.

Indien de Huurder zijn verplichtingen niet nakomt, mag de Verhuurder de waarborg in vergelijking brengen met achterstallige betalingen en andere tekortkomingen van de Huurder aan zijn verplichtingen, met inbegrip van huurgelden en gemene lasten.

Benevens deze waarborg en overeenkomstig het bepaalde in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, dient de Huurder het gehuurde goed te voorzien van huisraad met genoegzame waarde als waarborg van ten minste één jaar huur.

ARTIKEL 7 - Achterstallige betalingen

Elke door de Huurder verschuldigde geldsom op de vervaldag niet is betaald, wordt van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling vermeerderd met intresten ten bate van de Verhuurder, vanaf de vervaldag. De intresten van elke aangevangen maand zijn verschuldigd voor de volledige maand. Te dien einde heeft de door de bank gedagtekende betalingsopdracht bewijskracht.

De intresten worden berekend op basis van de discontovoet van de Nationale Bank van België voor bij de bank gedomicilieerde geaccepteerde wissels, die van kracht is op het ogenblik van hun opeisbaarheid, plus 2 % per jaar. Dit percentage mag in geen geval lager zijn dan 10 % per jaar.

ARTIKEL 8 - Overdracht en onderverhuur

De Huurder mag onderhavige huurovereenkomst enkel overdragen of het gehuurde onderverhuren, in zijn geheel of ten dele, met uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder.

 6 

[REDACTED]

Ingeval de Verhuurder instemt met de overdracht of onderverhuur, zijn de Huurder, OnderHuurder, Overdrager en Overnemer van de huur hoofdelijk en onverdeeld gehouden tegens de Verhuurder voor alle verplichtingen die voortvloeien uit onderhavige huurovereenkomst;

De onderverhuringstermijn mag in geen geval de hoofdhuurtermijn overschrijden.

De Huurder dient de Verhuurder een afschrift van het geregistreerde onderverhuurings- of overnamecontract te bezorgen binnen dertig dagen na de registratie.

ARTIKEL 9 - Belastingen, bijdrage, vergoedingen

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook, inzonderheid de onroerende voorheffing en alle andere toekomstige zakelijke belastingen op onroerende goederen, de bestaande of toekomstige belastingheffingen op het gehuurde goed, op de bedrijvigheid van de Huurder of de bewoning van het gehuurde, ten bate van de Staat, het Gewest, de Gemeente, de Provincie, het Verbond van gemeenten of de Agglomeratie, of van elke andere overheid waaraan de verhuring of bewoning van de gebouwen wordt onderworpen, alsmede de BTW, zijn volledig tenlaste en voor rekening van de Huurder op grond van deze huurovereenkomst en volgens de verdeling van artikel 6 opgenomen in de bijzondere voorwaarden. Deze belastingen, taksen en bijdragen zijn op niet beperkende wijze opgesomd.

Als de onroerende voorheffing ingevolge een dwingend voorgeschreven wet volledig of gedeeltelijk ten laste van de Verhuurder wordt gelegd, behoudt de Verhuurder zich het recht voor de prijsvoorwaarden van de huur te herzien.

De Huurder beschikt over 15 dagen om de door de Administratie van de Verhuurder gevorderde belastingen te betalen, waarbij deze termijn ingaat na ontvangst van een schrijven vanwege de Verhuurder of diens vertegenwoordiger, houdende de aanmaning tot betalen vanwege de Administratie.

De Huurder dient de Verhuurder schadeloos te stellen voor elk nadeel ten gevolge van de niet of laattijdige betaling door de Huurder van de door hem verschuldigde belastingen.

ARTIKEL 10 - Huurlasten

De Huurder betaalt bovendien aan de Verhuurder of de Beheerder zijn evenredig aandeel in de gemene lasten van het gebouw overeenkomstig het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden bepaalde aandeel, die alle algemene kosten van het gebouw omvatten, inzonderheid kosten voor de centrale verwarming, warm- en koudwater-voorziening, gas en elektriciteit, installatie van de gas-, water- en elektriciteitsmeters, telefoon, abonnementen en huurgelden van deze meters voor de gemene delen; de kosten voor klimaatregeling en/of luchtverversing; de kosten voor het onderhoud, de reparatie, de bewaking en controle van de toestellen voor klimaatregeling en/of luchtverversing, verwarming, liften, voor het brandbeveiligingssysteem, het onderhouden en reinigen van het gebouw alsook de directe omgeving ervan, de tuinen, gemene delen met inbegrip van het schoonmaken van gevels en vensters aan de buitenkant, zelfs voor de privatieve vertrekken, de mechanische rolluiken, de ingangen, doorgangen en inclusief de kosten voor het hiertoe benodigde gas-, water- en elektriciteitsverbruik, de verlichting van de gemene delen, de werking van het gebouw; de kosten voor reparaties in de gemene delen, alsook de bezoldiging van de beheerder, zoals afgesproken tussen de Verhuurder en de Beheerder, en van het personeel dat in dienst werd genomen met het oog op de goede werking van het gebouw, alsook de door de Verhuurder betaalde verzekerings- premies voor het gebouw en de BTW.


7

[REDACTED]

De Huurder heeft kennis genomen dat thans de kantoorruimte met een oppervlakte van 843m² op de eerste verdieping welke nog te huur staat leeg staat en dat er momenteel geen verbruik is inzake elektriciteit, verwarming, koeling enz. De Huurder zal dan ook op zijn naam de elektriciteitsmeter(s) en gasmeter voor de centrale verwarming op zich nemen en het verbruik ervan rechtstreeks betalen met de leveranciers.

Vanaf het ogenblik dat de kantoorruimten op de eerste verdieping verhuurd zijn, zal de Verhuurder er voor zorgen dat er een aparte elektriciteitsmeter en/of tussenmeter geplaatst wordt voor het verbruik en de aansluiting van de eerste verdieping zodat elke Huurder zijn aparte private elektriciteitsmeter heeft.

De gemene lasten worden ter informatie en zijn niet limitatief opgesomd.

Zodra mogelijk zal de Beheerder of de Verhuurder bij het verstrijken van elk kalenderjaar een overzicht opmaken met de kosten van alle uitgaven die op grond van artikel 9, 10 en 12 werden gemaakt.

De Huurder draagt bij tot de hierboven vermelde kosten naar evenredigheid van het in de bijzondere voorwaarden van onderhavige huurovereenkomst vastgelegde aantal m²; deze bijdrage wordt bij voorraad betaald.

Bij zijn vertrek en voordat de rekeningen worden afgesloten, dient de Huurder het bewijs te leveren aan de Verhuurder dat hij de aan de betrokken Regieën verschuldigde bedragen heeft betaald.

ARTIKEL 11 - Voorschot op de huurlasten

Het aanvangsvoorschot is vermeld in de bijzonder voorwaarden en moet elk kwartaal vooraf worden betaald op de door de Verhuurder in de bijzondere voorwaarden opgegeven rekening of op elke andere manier die de Verhuurder tijdens de huurtermijn kenbaar maakt.

De hoegrootheid van het voorschot voor de eerste huurtermijn is vermeld in de bijzondere voorwaarden van onderhavige huurovereenkomst.

De Verhuurder mag het bij voorraad bepaalde bedrag op gezette tijden wijzigen, rekening houdend met de daadwerkelijk gemaakte uitgaven en alle voorziene uitgaven. Indien blijkt dat de tijdens het jaar door de Huurder betaalde voorschotten ontoereikend zijn ter indekking van de werkelijke uitgaven, mag de Verhuurder het debetsaldo van de Huurder eisen, die het binnen tien dagen na het verzoek daartoe moet betalen.

ARTIKEL 12 - Verzekeringen

Om een veelvoud van schadeclaims te verhinderen en te profiteren van een voordeeltarief, verzekert de Verhuurder het gebouw en het gebruik ervan tegen alle risico's (bijkomende risico's meegerekend) die hij raadzaam acht, met inbegrip van burenerhaal.

De daaruit voortvloeiende verzekeringspremies worden omgeslagen overeenkomstig artikel 10 van de algemene voorwaarden van onderhavige huurovereenkomst. De Huurder betaalt zijn aandeel binnen vijftien dagen na de betalingsaanvraag, volgende artikel 6 van de bijzondere voorwaarden zodat de Verhuurder uit dien hoofde nooit wordt lastig gevallen.


8

[REDACTED]

De Huurder dient alle roerende voorwerpen, met inbegrip van de onroerende inrichtingen die de Huurder in het gehuurde geïnstalleerd heeft, op eigen kosten ten minste te verzekeren tegen brand, ontploffing en waterschade, bij een in België erkende gevestigde verzekeringsmaatschappij die op voorhand door de Verhuurder wordt aanvaard. Desgevraagd door de Verhuurder, dient hij het bewijs van deze verzekering voor te leggen. Op eenvoudig verzoek moet hij een exemplaar van de verzekeringspolis aan de Verhuurder bezorgen. Naar luid van de polis houdt de verzekering pas op gevolg te hebben, om welke reden ook, met een opzegging van één maand aan de Verhuurder.

De Huurder zal zich tevens laten verzekeren tegen Inbraak, vernielingen aangebracht door derden en vandalisme.

De partijen van onderhavige huurovereenkomst doen onderling afstand van elk verhaalrecht dat ze mogen uitoefenen op elkaar, alsook op de eigenaars, erfpachters, Huurders, onderHuurders, overdragers, overnemers, bewoners, beheerders of bewaarders van het gebouw alsook op de personen in hun dienst en hun lasthebbers, uit hoofde van enige schade die ze lijden als gevolg van bepaalde hinderlijke voorvallen, zoals brand, waterschade of ongevallen; zij verbinden zich ertoe bedoelde afstand te doen aanvaarden door elke onderHuurder of bewoner, alsook door hun verzekeraars, behoudens handhaving van het verhaal op de dader van een ernstige of moedwillige fout.

De Huurder doet ten aanzien van de Verhuurder afstand van elk verhaal op laatstgenoemde uit hoofde van enige stoomis of schade die hem berokkend kan worden door een andere Huurder of bewoner van het gebouw.

Er wordt bepaald dat de Huurder uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk afstand doet van elk verhaalrecht dat hij kan uitoefenen krachtens artikel 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

Ingeval de door de Verhuurder of andere Huurders van het gebouw verschuldigde verzekeringspremies worden verhoogd als gevolg van de bedrijvigheid van de Huurder of van de personen voor wie hij instaat, komt deze bijpremie uitsluitend voor rekening van de Huurder.

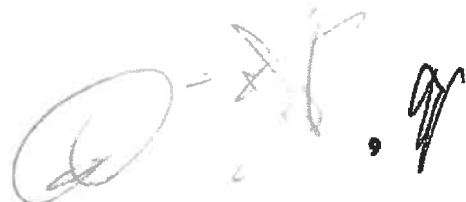
ARTIKEL 13 - Afwerking, inrichting, verbouwing en wijziging

De Huurder mag het gehuurde niet wijzigen, tenzij met toestemming van de Verhuurder overeenkomstig de onderstaande bepalingen.

Inrichting, verfraaiing, verbouwing, herschikking van de vertrekken zijn uitsluitend toegestaan met de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Verhuurder, die te allen tijde gerechtigd is deze te verwerpen zonder opgave van reden, ingeval het werkzaamheden betreft die betrekking hebben op de draagstructuur, stabiliteit of klimaatregelings- installaties van het gebouw; de Verhuurder mag deze werkzaamheden toestaan onder bepaalde voorwaarden. Alsdan kan de Huurder geen verhaal uitoefenen tegen de beslissing van de Verhuurder.

Andere dan de in het voorgaande lid vermelde werkzaamheden mag de Verhuurder pas weigeren met een beredeneerde beslissing.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat esthetische beschouwingen betreffende het gebouw genoegzaam grond opleveren om de werken te weigeren dan wel aan bepaalde voorwaarden vanwege de Verhuurder te onderwerpen.



De Huurder moet in elk geval de plannen van de werkzaamheden die hij voornemens is in het gehuurde uit te voeren of te doen uitvoeren voorafgaandelijk ter goedkeuring van de Verhuurder voorleggen.

Indien de Verhuurder daarmee instemt, mogen de werkzaamheden uitsluitend op kosten van de Huurder en op zijn verantwoordelijkheid worden uitgevoerd.

De Verhuurder mag in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor de door de Huurder uitgevoerde verbeteringswerkzaamheden, zelfs met zijn toestemming, noch voor werkzaamheden die de Huurder op grond van de voormelde bepalingen uitvoert. In voorkomend geval wordt de Huurder verplicht de zaak voor de Verhuurder over te nemen en deze te vrijwaren tegen elk derdenverhaal dat zijn oorsprong vindt in deze verbeteringen en/of werkzaamheden.

De Huurder dient in voorkomend geval de vereiste bestuurlijke vergunningen te verkrijgen en dient zich te schikken naar de toepasselijke wetgeving, voor alle verbeteringswerkzaamheden die hij op het gehuurde goed wenst uit te voeren.

Vooraleer met de werkzaamheden een begin wordt gemaakt, dient hij het bewijs van deze vergunningen te leveren aan de Verhuurder.

De Verhuurder behoudt zich evenwel het recht voor toezicht uit te oefenen of te doen uitoefenen op de door de Huurder gevraagde of aangevatte werkzaamheden, zonder dat de Verhuurder uit dien hoofde aansprakelijk kan worden gesteld wegens gebrekkige uitvoering.

De Huurder blijft in elk geval volledig aansprakelijk om het gehuurde in overeenstemming te houden met de bouwvergunning en met alle wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen, normen, voorschriften of adviezen die tijdens de huurtermijn op het gehuurde toegepast kunnen worden.

Wat de inrichting van het gehuurde betreft, dient de Huurder zich te schikken naar alle veiligheids- en gezondheidsvoorschriften die van toepassing zijn op het gebouw, met inbegrip van de veiligheidsnormen opgelegd door de verzekeraar, het A.R.A.B. en de brandweerdienst en de bevoegde instanties, en dit tijdens de volledige huurtermijn.

Aan het einde van de huur of indien de huur vervroegd beëindigd wordt, komen de al dan niet toegestane wijzigingen, verfraaiingen en wijzigingen van rechtswege toe aan de Verhuurder, zonder enige vergoeding of kosten, en worden ze hem in goede staat overhandigd.

Desgewenst mag de Verhuurder aan de Huurder vragen dat deze alle inrichtingen of wijzigingen verwijdert en het gehuurde goed algeheel of ten dele in zijn oorspronkelijke staat herstelt, zonder enige kosten voor de Verhuurder. Hetzelfde geldt voor alle installaties, inzonderheid de verlichtings- en belinstallatie die door toedoen van de Huurder werd geplaatst. In dit geval is de Huurder gehouden gunstig gevolg te geven aan dit verzoek. De schade die door de eventuele verwijdering van deze uitrustingen wordt aangericht, wordt in geen geval als normale slijtage beschouwd.

ARTIKEL 14 - Plaatsbeschrijving

Met betrekking tot de staat van het verhuurde, komen partijen overeen dat er een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede en bij uitrede zal worden opgesteld door deskundige [REDACTED]. De Kosten van de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving zullen uitsluitend gedragen worden door de Huurder. Deze deskundige krijgt het

 10



CURATOR
MAKELIJK

mandaat om de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving geldig te ondertekenen in naam van alle partijen. Deze deskundige krijgt ook de opdracht om bij het einde der huur de schade vast te stellen waarvoor de Huurder aansprakelijk is, alsook de herstelkost ervan te bepalen. Zowel de plaatsbeschrijving bij intrede als bij uittrede, alsook de vaststelling van eventuele huurschade en de huurschaderaming, betreffen een bindende derde beslissing. Zowel bij ingebruikname als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige door de partijen aangeduid definitief bindend, zonder mogelijk verzet noch beroep.

De plaatsbeschrijving bij begin van de huur wordt opgemaakt uiterlijk op datum van overhandiging van de sleutels. Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door de voornoemde expert die in onderlinge overeenstemming door de partijen werd aangewezen. Deze vaststelling maakt integreerend deel uit van deze huurovereenkomst.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst dient de Huurder het gehuurde terug te geven in de staat waarin hij het ontvangen heeft, naar luid van een gedetailleerde staat die werd opgemaakt bij het betrekken van het gehuurde, behoudens hetgeen vernietigd is of beschadigd werd door ouderdom, desgevallend rekening houdend met de tijdens de huur opgemaakte plaatsbeschrijving, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

Een plaatsbeschrijving bij het einde van de huur wordt uiterlijk op de laatste dag van de huur opgemaakt, nadat de Huurder het gehuurde volledig ontruimd heeft. Om deze plaatsbeschrijving op te maken, moeten de partijen hun expert hebben aangewezen ten laatste vijftien dagen voordat de huur een einde neemt.

Ingeval de huurovereenkomst ontbonden wordt door een fout of nalatigheid vanwege de Huurder, dient deze alle door slijtage veroorzaakte schade te vergoeden.

De expert berekent de huurschade en, in voorkomend geval, de vergoeding voor een eventuele gebruiksderiving.

De verslagen van de door de partijen aangewezen expert binden de partijen onherroepelijk en zijn niet vatbaar voor verhaal of verzet.

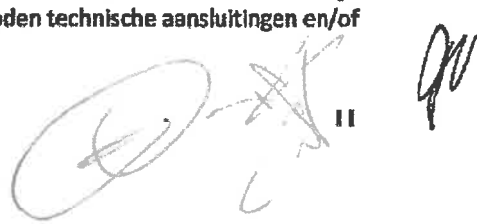
ARTIKEL 15 - Gebruik van het gehuurde

De Huurder verbindt zich ertoe gebruik te maken van het gehuurde als goed huisvader en er geen activiteit uit te voeren die de rust en het vreedzame gebruik van de burelen kan verstoren, rekening houdend met de gebruiksbestemming van het gehuurde, of de goede naam van het gebouw in diskrediet te brengen.

De maximum toegelaten vloerbelasting, het gewicht van de scheidingswanden meegerekend, bedraagt 300 kg/m² voor de kantoorruimten.

Het is de Huurder verboden openbare verkopeningen in het gebouw uit te voeren, uit welken hoofde ook.

Na het opmaken van de plaatsbeschrijving bij begin van de huur, mag de Huurder communicatie- en andere technische uitrusting in het gehuurde goed plaatsen zonder voorafgaande toestemming van de Verhuurder, maar zonder de vertrekken hierbij te beschadigen. De plaatsing, installatie en het gebruik van bedoelde toestellen gebeuren volledig op kosten en risico van de Huurder en onder zijn volledige en exclusieve aansprakelijkheid. Het is de huurder verboden technische aansluitingen en/of

 II

veranderingen aan te brengen aan de centrale verwarming, verluchting en de koeling zonder het schriftelijk akkoord van de verhuurder;

Als werken aan de buitenkant van het gebouw of in de gemene delen noodzakelijk zijn om deze toestellen te plaatsen, moet de Huurder op voorhand schriftelijke toestemming vragen aan de Verhuurder, die vrij is zulks te weigeren.

De Verhuurder verklaart zich heden in beginsel akkoord met elk toestel dat noodzakelijk of dienstig is voor het uitoefenen van kantoorwerk, maar behoudt zich het recht voor de installatie- en uitvoeringsvoorwaarden na te gaan.

De Huurder waakt ervoor dat het gebruik van deze toestellen het normaal genot van de andere bewoners niet stoort.

De Huurder moet de Verhuurder terstond in kennis brengen van uit te voeren grove herstellingswerken.

Ruwbouwwerken en grove herstellingswerken komen ten laste van de Verhuurder, tenzij deze te wijten zijn aan het toedoen, de fout of nalatigheid van de Huurder.

De Huurder heeft kennis genomen dat het gehuurde kantoorgebouw bestaat uit één gebouw met 44 staanplaatsen en dat de eerste verdieping verhuurd wordt aan derden. De Huurder zal ten alle tijden met de andere Huurder (s) zich verstaandbaarmaken en er voorzorgen dat er steeds een goede verstandhouding zal zijn tussen de verschillende Huurders.

Onderlingen afspraken ivm de veiligheid en onderhoud van het gebouw tussen de Huurders zijn mogelijk mits en na akkoord met de Verhuurder.

ARTIKEL 16 - Onderhoud en herstellingswerken

De Huurder dient het gehuurde steeds in goede staat van onderhoud te bewaren en te handelen als een goede huisvader.

De Huurder zal steeds zorgen dat de inkomhal en de straatzijden sneeuw- en ijsvrij zal blijven zodat er geen ongelukken kunnen gebeuren.

Hij moet op eigen kosten, ongeacht de aard en oorzaak, alle ruiten of spiegels vervangen die gebroken of gebarsten zijn, om welke reden ook, inclusief voorvallen van buitenaf, waarvan de herstelling niet gedekt wordt door de verzekeraars van het gebouw. De Huurder dient in het bijzonder de sluitingsystemen van deuren en vensters te herstellen en in voorkomend geval te vervangen, alsmede de scharnieren en deurklinken, de kranen en sanitaire uitrusting die beschadigd werden, de lampen, buislampen, TLD lampen, schakelaars, impulsschakelaars, zekeringen, differentieelschakelaars die defect geworden zijn.

De Huurder beschermt de pompen, kranen en de water- en afvoerleidingen tegen vorst en moet op eigen verantwoordelijkheid voorkomen dat het sanitair, de riolen en leidingen verstopt raken door zijn toedoen of door toedoen van diegenen waarvoor hij aansprakelijk is.

Hij behoudt het schilderwerk binnenshuis, de leidingen, kranen, pompen, radiatoren en sanitaire toestellen in goede staat.

 12

[REDACTED]

Hij laat de vertrekken schoonmaken, zodat ze net zijn en staat in voor het onderhoud van de kozijnen.

Hij dient de deklagen te herstellen en beschadigde draairamen te vervangen, behoudens in geval van constructiegebreken of ontwerpfouten. Deze worden door een onafhankelijk deskundige bepaald, of anderszins in onderlinge overeenstemming tussen de partijen.

De voornoemde omschrijving wordt ter informatie en op niet beperkende wijze aangegeven.

De Huurder verbindt zich ertoe de waterleidingen niet te gebruiken als aarding of aftakkingen te maken op elektrische geleiders en elektrische draden dicht bij de rand af te knippen.

De Verhuurder mag eisen dat de Huurder alle reparatiewerken uitvoert die te zijnen laste komen en deze voltooit binnen twee maanden na de vraag hiertoe van de Verhuurder. Bij ontstentenis, is de Verhuurder gemachtigd alle werkzaamheden op kosten en risico van de in gebreke blijvende Huurder uit te voeren.

De Huurder dient alle werken, herstellings- of verbeteringswerkzaamheden die tijdens de huurtermijn noodzakelijk, dienstig of dringend kunnen worden, zonder vergoeding of huurprijsvermindering te gedogen in de delen van het gebouw die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst, zelfs ingeval deze werken langer dan veertig dagen duren, opdat de Verhuurder zijn verbintenissen op behoorlijke en stipte wijze zou kunnen nakomen.

De Verhuurder verbindt zich er evenwel toe deze werken zo snel mogelijk uit te voeren en goed te coördineren om elke overlast voor de Huurder tot een minimum te beperken.

De Huurder moet de Verhuurder of diens aangestelden, architecten, aannemers, werklieden of elke andere door de Verhuurder aangewezen persoon, zonder enige schadeloosstelling toegang verschaffen tot het gehuurde, ten einde de staat van het gebouw in het algemeen en van het gehuurde in het bijzonder na te gaan, de inachtneming van de bepalingen van onderhavige huurovereenkomst te controleren en over te gaan tot de nodige inspecties en herstellingen, zelfs indien deze herstellingen met een normale achtzaamheid worden uitgevoerd, mits hij een opzegging van 48 uur geeft, behoudens in geval van dringende noodzaak.

Enkel grove herstellingen die op beperkende wijze zijn aangegeven in artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek, komen ten laste van de Verhuurder, tenzij ze aan de Huurder te wijten zijn.

Alle andere herstellingen, zelfs die welke niet ten laste van de Huurder komen, zijn voor rekening van de Huurder.

De Huurder dient de Verhuurder of diens vertegenwoordiger zonder verwijl en bij een ter post aangetekend schrijven kennis te geven van de noodzaak voor elke herstelling te zijnen laste, op straffe aansprakelijk gesteld te worden voor de schade die hieruit ontstaat en voor alle gevolgschade bij ontstentenis van deze kennisgeving.

De Huurder mag uitsluitend verhaal nemen op de Verhuurder in geval van al dan niet toevallige onderbreking, of aan laatstgenoemde te wijten slechte werking van de toestellen die het gehuurde goed bedienen, ongeacht de duur van de onderbreking of slechte werking, indien vast staat dat de Verhuurder na kennisgeving nagelaten heeft terstond de nodige maatregelen te nemen om dit te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de aansprakelijkheid op grond van artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek. Het is de Huurder verboden de betalingen van de huurprijs of van de voorschotten op lasten op te schorten.

  13 

ARTIKEL 17 - Onteigening

In geval van onteigening van het gehuurde in zijn geheel of ten dele, heeft de Huurder generlei verhaal op de Verhuurder. Hij oefent zijn rechten uitsluitend uit tegen de onteigenaar en mag geen aanspraak maken op een schadeloosstelling die de vergoeding die aan de Verhuurder toekomt verkleint.

ARTIKEL 18 - Eindvervaldag - bezoekrecht

Gedurende de laatste twaalf maanden dat de Huurder het gehuurde bewoont of ingeval het gebouw verkocht wordt, dient de Huurder het gehuurde tijdens de weekdays tussen 9 en 17 uur te laten te laten bezichtigen.

De Verhuurder is gerechtigd panelen of affiches waarop de verhuring of verkoop van het gebouw wordt aangekondigd aan te brengen op de door hem gekozen plaats, zonder dat deze de bedrijvigheid van de Huurder hinderen.

ARTIKEL 19 - Ontbinding van rechtswege ten verzoeke van de Verhuurder

Ingeval de huurovereenkomst ten verzoeke van de Verhuurder ontbonden wordt ten nadele van de Huurder, is deze gehouden tot betaling van alle kosten, verschotten en uitgaven van welke aard ook die uit hoofde van deze ontbinding ontstaan of zullen ontstaan, naast de huur die vóór zijn vertrek vervalt en onverminderd artikel 14, een wederverhuringvergoeding overeenstemmend met de huur van zes maanden, vermeerderd van zijn evenredig aandeel in de gemene lasten, belastingen en verzekeringen.

ARTIKEL 20 - Woonplaatskeuze - Identiteit

De Huurder verklaart tijdens de huurtermijn woonplaats te kiezen in het gehuurde, alsook voor elke verlenging van de huur, tenzij hij na zijn vertrek een nieuwe woonplaats heeft gekozen, die verplicht in België ligt.

ARTIKEL 21 - Registratie

Alle rechten en belastingen van welke aard ook die kunnen voortvloeien uit het afsluiten van onderhavige huurovereenkomst, de registratiekosten, zegelrechten, boeten, eventuele dubbele rechten en verzendingskosten meegerekend, komen ten laste van de Huurder.

Voor het innen van de registratierechten en zonder dat uit dien hoofde enige gevolgen tussen de partijen ontstaan, worden de kosten ten laste van de Huurder, naast de betaalde huurprijs, gewaardeerd tegen een vast percentage dat in de bijzondere voorwaarden is vastgelegd.

ARTIKEL 22 - Hoofdelijkheid

De verplichtingen die uit onderhavige huurovereenkomst voortvloeien zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de Huurders of hun rechthebbenden, uit welken hoofde ook.

ARTIKEL 23 - Faillissement

In geval van faillissement, minnelijk of gerechtelijke reorganisatie, bankroet, in geval van onbekwaamverklaring of inverteffeningstelling van de Huurder, is de Verhuurder desgewenst

  14 

[REDACTED]

gerechtigd de huurovereenkomst te beëindigen zonder opzegging en bij een ter post aangetekend schrijven.

Alsdan is de Huurder een wederverhulingsvergoeding verschuldigd gelijk aan zes maanden huur, onverminderd de andere verplichtingen die uit onderhavige overeenkomst voortvloeien uit hoofde van vervroegde ontbinding. In dit geval komt de huurwaarborg toe aan de Verhuurder.

ARTIKEL 24 - Ontheffing van aansprakelijkheid van de Verhuurder en zijn rechthebbenden

De Verhuurder en diens rechthebbenden wijzen elke aansprakelijkheid af voor schadeverwekkende feiten die berokkend worden aan de Huurder of aan derden die bij hem op bezoek zijn, door hun aangestelden, met name door deurwaarders en conciërges, zowel tijdens als buiten de uitoefening van hun functie.

De Huurder dient het gehuurde op doelmatige wijze te bewaren en te beschermen; hij ontslaat de Verhuurder en diens rechthebbenden uitdrukkelijk van elke aansprakelijkheid in geval van diefstal, oproer of ongeregelheden van welke aard ook, die zich voor of in het gehuurde goed voordoen.

Indien een administratieve of gerechtelijke instantie gewikkeld wordt in een rechtszaak tegen de Verhuurder als gevolg van de bedrijvigheid of aanwezigheid van de Huurder in het gehuurde, verbindt de Huurder zich ertoe het geschil voor de Verhuurder over te nemen, tussen te komen in elk geding dat tegen de Verhuurder wordt ingesteld, en hem te vrijwaren tegen elke veroordeling die hieruit voortvloeit.

ARTIKEL 25 - Datum van de kennisgeving

Alle kennisgevingen bij een ter post aangetekend schrijven in uitvoering van onderhavige huurovereenkomst worden geacht te zijn gedaan op de dag dat het ter post aangetekend schrijven wordt aangeboden, waarbij de datum van het ontvangstbewijs bewijskracht heeft.

ARTIKEL 26 - Reclame

De Huurder mag slechts reclame, van welke aard ook, aan de buitenkant plaatsen met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder, die geen reden moet opgeven voor een eventuele weigering of voor de voorwaarden die hij wenst op te leggen. De Verhuurder mag zijn instemming afhankelijk stellen van de voorwaarde dat de Huurder zijn verplichtingen moet naleven wat betreft de afmeting, vorm, kleur, bevestigingsmiddelen of andere bepalingen van de geplande reclame.

De Huurder moet daarenboven het bewijs leveren dat hij de desgevallend vereiste bestuurlijke vergunningen gekregen heeft, voordat hij de reclame aanbrengt. Indien de Verhuurder zijn toestemming geeft, mag de Huurder de reclame pas aanbrengen of laten installeren nadat hij door overlegging van een verzekeringspolis het bewijs geleverd heeft van het afstand van elk verhaalrecht op de Verhuurder bij ongevallen.

Bij het verstrijken van de huurtermijn, dient de Huurder desgevallend toegestane reclame te verwijderen en het gehuurde in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

  15 



ARTIKEL 27 - Huisvuilophaling, afvalverwijdering

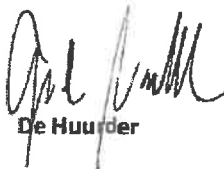
De Huurder mag geen afval of huisvuil buiten het gebouw plaatsen, behalve op het ogenblik dat de vuilophaaldienst langskomt. De Verhuurder behoudt zich het recht voor het huisvuil of afval op kosten van de Huurder weg te nemen.

ARTIKEL 28 - Geschillen

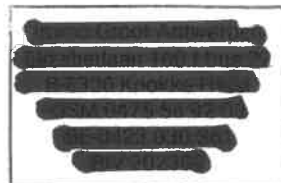
Alle geschillen die voortvloeien uit onderhavige overeenkomst, alsook uit de uitlegging, tenuitvoerlegging, ontbinding of opzegging ervan, vallen bij uitsluiting onder de bevoegdheid van de Vrederechter van de rechtsgebied waar het gebouw gelegen is.

Opgemaakt te29/03....., op Mei 2022

In drievoud, waarvan één exemplaar ter registratie. Elk der partijen verklaart het voor haar bestemde exemplaar ontvangen te hebben.

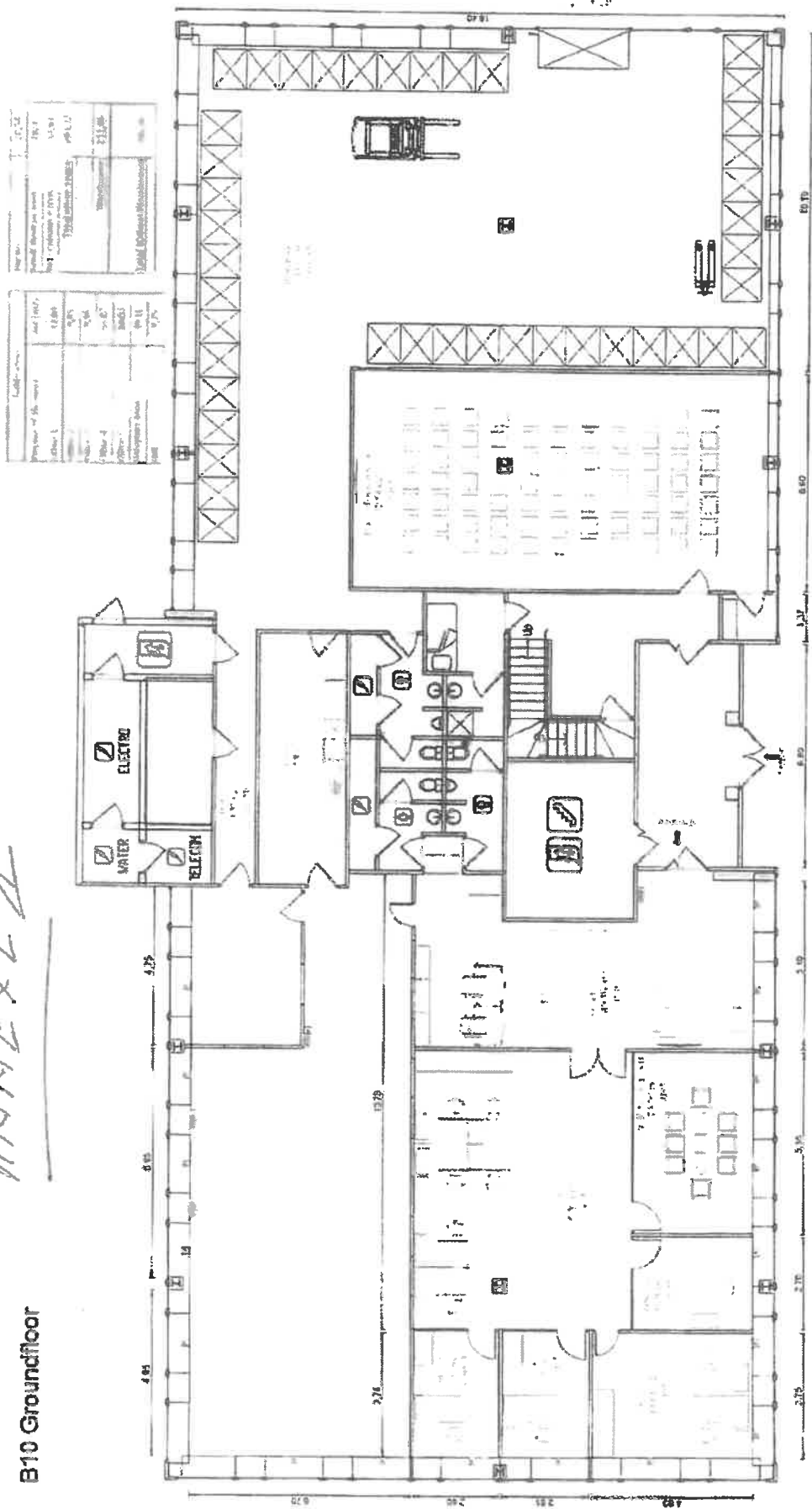

De Huurder


De Verhuurder



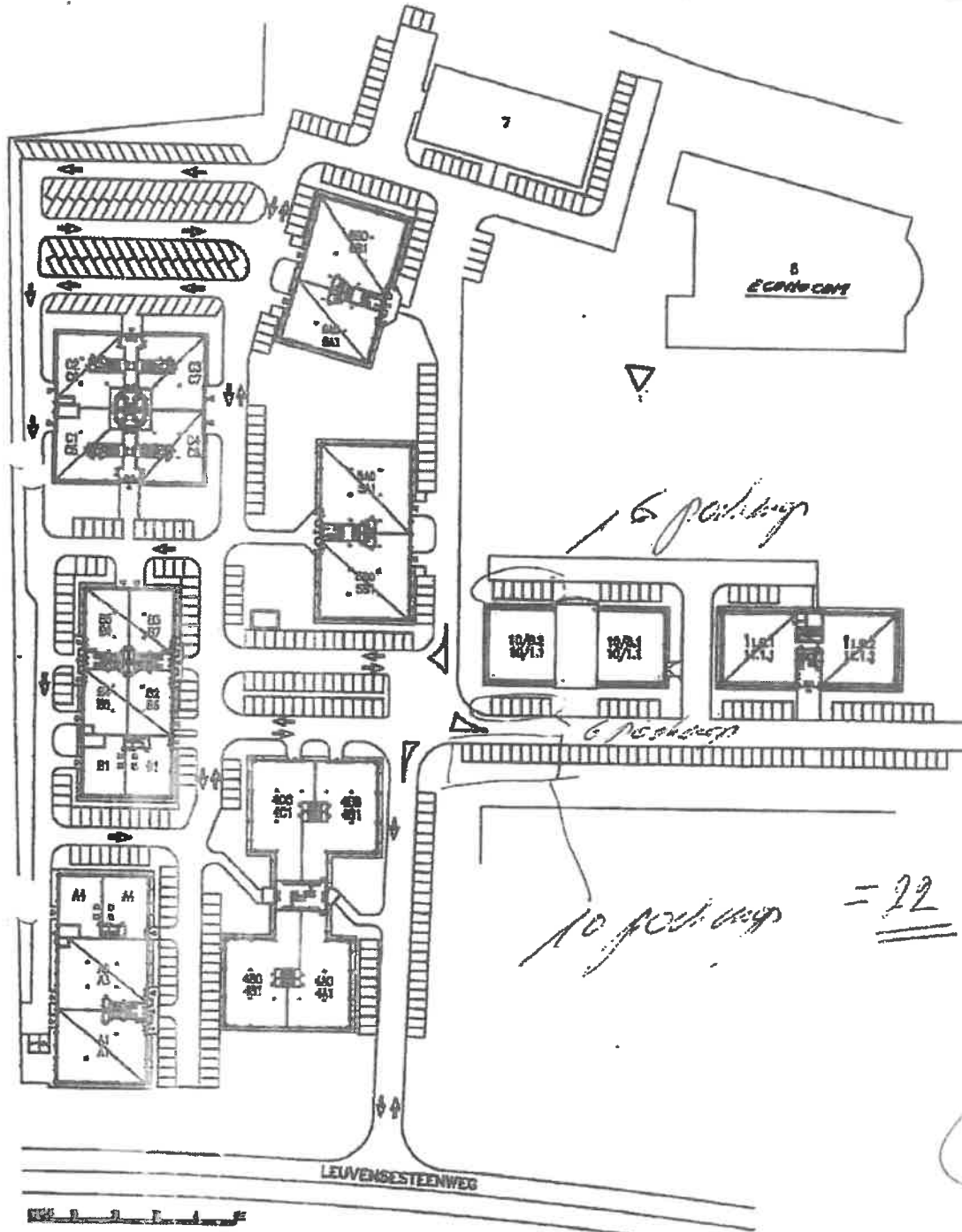
ANNEX A

B10 Groundfloor



[Handwritten signatures and initials]

ANNEXE 2



[Redacted area]

Vers. C

okt 2007

[Handwritten signatures and initials]



Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

PATRIMONIUM-
DOCUMENTATIE



MyRent
Bewijs van registratie

DOCUMENTINFORMATIE

Type van akte:	HUURCONTRACT - GEMEEN RECHT
Barcode van de akte:	2022042600009015882
Registratierferentienummer:	2022C52620000000002532544

BEVOEGDE KANTOOR

C52 Kantoor Rechtszekerheid Halle
Zuster Bernardastraat 32
1500 Halle
Tel: 02 577 46 30
E-mail: rzs.j.kantoor.halle@minfin.fed.be

CONTRACTGEGEVENS

Verhuurder *(beperkt tot de eerste 2 verhuurders)*

[REDACTED]
[REDACTED]

Huurder *(beperkt tot de eerste 2 huurders)*

[REDACTED]
[REDACTED]

Ligging van het goed:

1930 Zaventem
Leuvensesteenweg 510

Registratiedatum:

26/05/2022

Bedrag van de rechten en boetes:

[REDACTED]

Het kantoor Rechtszekerheid



MyRent
www.myrent.be



Raadpleeg uw online dossier op
www.myminf.be