

Tussen de ondergetekenden :

GENT

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

1/ Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een appartement gelegen te 9000 Gent, Onderbergen 19, gelegen op de 1^{ste} verdieping en draagt het nummer Onderbergen 19 / I
Gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd.
Het eigendom wordt verhuurd als woongelegenheid en is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder en zijn familie.

Het is de huurder verboden een deel van de woning te bestemmen voor het uitoefenen van beroepsactiviteiten.

2/ Duur

het huurcontract wordt afgesloten voor :

a/ een termijn van 3/6/9 jaar beginnend op 01/10/2005.....
en zonder verlenging definitief eindigend op 31/10/2014.....

Mits een per aangetekende brief, gegeven opzeg minstens zes maand VOOR de vervaldag en onder voorbehoud van wettelijke bepalingen daaromtrent.

• Plaatsbeschrijving

In overeenstemming met artikel 1730 van het burgerlijk wetboek komen de partijen overeen dat op tegenspraak een en op rekening van de huurder op eerste verzoek van één der partijen zal overgegaan worden tot een nauwkeurige plaatsbeschrijving. Deze plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn of gedurende de eerste maand dat ze in gebruik zijn.

• Bewoning

In overeenstemming met huidig huurcontract zal het gehuurde goed slechts mogen bewoond worden door één persoon (de huurder), alle bijkomende personen (bv wettelijke echtgenoot enz) zal moeten gemeld worden aan verhuurders en door hen worden goedgekeurd.

Het appartement mag bewoond worden door maximaal vier personen (twee personen per slaapkamer en één per bijkomende slaapkamer met maximum 2 kinderen) hetzij bv twee echtelingen met twee kinderen.

3/ Huurprijs

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van 520,00 Euro (vijfhonderd twintig euro) op voorhand betaalbaar op de vervaldagen.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer 747-4171740-88, met vermelding huur Onderbergen 19/II + naam.

4/ Indexering

Hoger bedongen huurprijs vertegenwoordigt een koopkracht die overeenstemt met het gezondheidsindexcijfer. Teneinde deze overeenstemming te behouden, zal de huurprijs automatisch en van rechtswege aangepast worden om de twaalf maanden vanaf de in voege treding van huidige huurovereenkomst. Deze aanpassing zal geschieden door toepassing van de volgende formule :

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

De basisindex is deze van de maand, die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index zal deze zijn van de maand, die voorafgaat aan de verjaardag van het in voege treden van de overeenkomst.

5/ Waarborg

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen, zal de huurder een waarborg stellen die overeenstemt met drie (3) maanden huur. Hetzij 1560,00 Euro (duizend vijfhonderd zestig Euro).

Dit bedrag zal hem terugbetaald worden, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van de laatste termijn van onderhavige huurovereenkomst, en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welk danige lasten. De huurder is dus verplicht deze of de bepaalde vervaldagen te betalen tot aan het einde van de huurovereenkomst.

a/ geldsom :

indien de waarborg wordt gesteld onder de vorm van een som geld, verbinden partijen zich deze te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder overeenkomstig artikel 1752 bis van het Burgerlijk Wetboek. De waarborg mag maximaal drie maanden huur bedragen.

b/ afgifte van kasbons of obligaties :

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

6/ Vertraging in betaling

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van één procent per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke bedongen maand wordt voor een ganse maand aangerekend.

In geval de verhuurder, bij het einde van de verhuring, het saldo van de huurwaarborg niet aan de huurder 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 intrest opbrengen aan de huurder van één procent per maand, vanaf de dag van het afsluiten van de rekening.

De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand aangerekend.

Bij niet of laattijdige betaling verklaart de huurder zich akkoord met loonbeslag.

7/ Belastingen

Alle welk danige belastingen en taksen van Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later de verhuurde goederen bezwaren zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.



8/ Privaat gebruik

De abonnementen op water- en electriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, centrale verwarming en andere, zijn ten laste van de huurder: deze omvatten alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik, enz.

9/ Woonst keuze - burgerlijke stand

De huurder verklaart woonst te kiezen in het gehuurde goed zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonst keuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.

10/ Verzekering

De huurder moet zich voldoende laten verzekeren tegen zijn huurders aansprakelijkheid tegen brand en dergelijke. De verhuurder kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade of welk danige andere gevolgen veroorzaakt door verborgen gebreken van het gehuurde goed.

11/ Bestemming

de huurder mag deze bestemming niet veranderen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren noch zijn huurders rechten overdragen zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder. Hij zal het gehuurde goed als goede huisvader betrekken.

12/ Plaatsbeschrijving

Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake de veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn in gebruik name.

Partijen komen overeen dat een plaatsbeschrijving op kosten van de huurder zal worden opgemaakt voor het intrekken van de huurder of binnen de termijn van de eerste maand huur. Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek niet later dan de laatste dag van de huurovereenkomst opgemaakt worden, nadat de huurder het goed volledig zal verlaten hebben. Voor het opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek, zullen partijen hun deskundige(n) in gemeen overleg aanduiden, ten laatste veertien dagen voor het einde van de huurovereenkomst, en bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gereede partij ze laten benoemen door de vrederechter. Bij afwezigheid van huidige huurder op het einde van zijn huurperiode, verklaart huidige huurder zich vrijwillig akkoord dat het verschil tussen de inhoud van de "staat van bevinding" bij zijn intrede en deze van de eventuele nieuwe huurder zullen dienen als basis om de vergoeding te berekenen van de door hemzelf aangebrachte huurschade.

Indien geen deskundige tussenkomt bij het vertrek, zal de huurder de verhuurder verzoeken de staat van de lokalen te komen bezichtigen, nadat de persoonlijke bezittingen van de huurder verhuisd zijn en voor de overhandiging van de sleutels.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige door de partijen of de vrederechter aangeduid, definitief bindend, zonder mogelijk verzet noch beroep.

De onderrichtingen voor wat betreft onderhoud vervat in de plaatsbeschrijving (staat van bevinding) zijn eveneens bindend voor de huurder.

Alle onderhoudswerken die ten laste vallen van de huurder moeten door de aangeduide aannemers worden uitgevoerd of in samenspraak en schriftelijk akkoord met de eigenaars/verhuurders.

Alle onderrichtingen en verklaringen voortkomend in de Staat van Bevinding, zijn rechtsgeldig en behoren tot de verbintenis van huidig huurcontract.

13/ Veranderingen aan het gehuurde goed

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.

De huurder mag op het dak geen antennes of dergelijke plaatsen zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder.

14/Onderhoud

Minstens één maal per jaar, evenals bij zijn vertrek, zal de huurder op zijn kosten de schouwen laten vegen, de apparatuur voor de centrale verwarming en de waterverwarmers door een specialist laten onderhouden en de badverwarmers laten ontkalken. Hij is tevens gehouden de ontkalking van de apparaten, kranen en alle toestellen te onderhouden en te vullen wanneer een individuele installatie voorhanden is. Jaarlijks nazicht en ontkalking van warmwaterboiler en centrale verwarmingsketel is verplicht (faktuur voor te leggen).

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

Hij zal alle apparaten en leidingen van de water, gas en electriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische stroom en zwakstroom installaties enz. in goede staat onderhouden.

Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraken. Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.

De huurder zal er dus over waken dat de woning in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt.

Hij zal de gepaste onderhoudsprodukten gebruiken.

Het onderhoud van alle vitale delen van het gebouw, zoals scharnieren, sloten van deuren en vensters, jachtbakken van toiletten, kranen, sanitair, sleutels en alle andere beweegbare delen vallen en laste van de huurder.

15/ Verhaal

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hem te wijten slechte werking van apparaten en diensten, die het verhuurde goed bedienen, indien het bewezen is dat hij na erover te zijn ingelicht, niet zo haast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen.

Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder zal het goed gebruiken als een goed huisvader en zal onmiddellijk de verhuurder op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstelling moeten dulden, zelfs indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaart te verzaaken aan eender welke vergoeding voor genot derving.

De huurder verzaakt aan alle verhaal tegen de verhuurders uit hoofde van eventuele schade veroorzaakt door brand, diefstal, ontploffing, verschuiving, aardbeving, ramp, enz.

De verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de schade veroorzaakt door zichtbare of verborgen gebreken van het gehuurde goed aan goederen van de huurder. De huurder zal nooit een vordering instellen voor schade aan persoonlijk bezit, noch aan hemzelf of aan personen die deel uitmaken van zijn gezin of familie of derden die zich in het pand zouden bevinden.

16/ Onteigening

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder ervan verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en zal aan deze geen vergoedingen mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou verminderen.

17/ Aanplakking - bezoek

Drie maanden voordat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij te koop stelling van de woning, zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan, evenals het vrije en volledige bezichtigen door de liefhebbers, tweemaal per week gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen .

18/ Openbare verkoping

Het is de huurder 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 huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder.

20/ Verbreking ten schade en laste van de huurder

Indien de huurceel ten zijne schade en last verbroken wordt, zal de huurder alle welk danige kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitende of die zullen voortspruiten uit deze verbreking moeten dragen tevens, buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een vergoeding voor wederverhuring betalen gelijk aan één (1) semester huur, verhoogd met zijn deel in de belastingen over deze periode dat onveranderd zal geacht blijven niettegenstaande hun vertrek.

21/ Hoofdelijkheid

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

22/ Registratie

De kosten van registratie van deze huurceel zijn ten laste van de huurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe onderhavige huurovereenkomst aanleiding kan geven.

Opgemaakt te Gent....., de 24/09/2005

in vier exemplaren, waarvan twee overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie en de overige blijven in handen van de verhuurder.

Geregistreerd te Gent
1° Registratiekantoor
.....^{af}..... bladen ^{open}..... verzendingen
Op.....^{18/10/2005}.....
Boek.....⁶⁷⁸⁶..... blad.....⁴⁴..... vak.....¹⁶¹.....
Ontvangen kosteloos

De e.a. Inspecteur