

## Huurovereenkomst

Tussen: vzw Parochiale Werken  
Frank Van Haesendonck  
Otterstraat 124  
9200 Dendermonde



Wordt overeengekomen

### Artikel 1: voorwerp

Bij deze verhuurt de verhuurder aan de huurder, welke zulks aanvaardt, ~~een pand~~ gelegen te onderdeel uitmakende van het aldaar gelegen complex.

De gehuurde oppervlakte, onderdeel van het complex wordt beschreven en aangeduid in het in bijlage gevoegde plan, geparafeerd door beide partijen en integraal deel uitmakende van huidige overeenkomst. De huurder kan geen aanspraak maken op meer vierkante meters dan aangeduid in het hogergenoemde plan als ter zijnen gunste.

De huurder verklaart het huurvoorwerp genoeglijk te kennen en te aanvaarden.

~~De huurder zal het goed aanwenden voor opslagruimte/garage.~~

De huurder zal instaan voor alle nodige vergunningen ter exploitatie van het huurgoed, zowel op het vlak van milieuveiligheid als op economisch vlak (indien nodig)

① zie plan  
twee parkeerplaatsen

### Artikel 2: duurtijd

De huur wordt aangegaan voor een duur van 9 jaar te beginnen vanaf april 2015

De huurder heeft het recht om een verleningen van de huur aan te vragen.

De verhuurder behoudt zich uitdrukkelijk ten voordele van zichzelf, zijn rechthebbende of rechtverkrijgende, het recht om de verlenging van de huur te weigeren.

De huurder kan de huurovereenkomst vervroegd beëindigen bij het verstrijken van het derde en zesde jaar, mits een aangetekende vooropzeg van minstens ZES MAANDEN.

### Artikel 3: huurprijs

De basishuurprijs is vastgesteld op 20€ per maand per parkeerzone. De huur dient te worden betaald per maand vanaf april 2015 regelmatig en vooraf zodat de verhuurder, ten laatste gecrediteerd wordt de eerste van de periode waarvoor de huur wordt betaald, middels bankdomiciliëring op het bankrekeningnummer \_\_\_\_\_ ten name van de verhuurder.

Niet betaling van de huurprijs binnen de gesteld termijn heeft tot gevolg dat van rechtswege een rente verschuldigd is groot 12%, onafgezien en onverminderd het recht van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen ten laste van de huurder.

Het niet tijdig betalen van de huur maakt een ernstige inbreuk uit vanwege de huurder op diens huurverplichtingen en verschaft de verhuurder het recht om onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst te vorderen en te bekomen, nadat hij kan bewijzen dat hij 2 aangetekende ingebrekestellingen heeft verstuurd, waarop niet werd gereageerd door de huurder.

*[Handwritten signature]*  
9

#### **Artikel 4: indexering**

De huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex zodanig dat de basishuurprijs jaarlijks zal aangepast worden op de verjaardag van deze huurovereenkomst, volgens de formule:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe (gezondheids) index}}{\text{basis (gezondheids) index}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

De basishuurprijs is het bedrag vermeld onder artikel 3, de nieuwe index het indexcijfer van de maand die de verjaardag voorafgaat, de basisindex is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de aanvangsdatum van huidige overeenkomst.

De indexaanpassing zal automatisch gebeuren, van rechtswege, zonder dat enige aanmaning noodzakelijk is en zonder dat ooit sprake kan zijn van stilzwijgende afstand van recht.

#### **Artikel 5: onderverhuring – wederverhuring**

De huurder mag zijn recht op huur niet overdragen, noch onderverhuren zonder de voorafgaandelijke toestemming in geschreven akkoord vanwege de verhuurder.

#### **Artikel 6: herstellingen en onderhoud**

De huurder neemt ten zijnen laste de huurherstellingen en klein onderhoud, alsmede de grote herstellingen normaliter ten laste van de verhuurder, maar veroorzaakt door de schuld of nalatigheid van de huurder of derden waarvoor deze aansprakelijk is.

Vallen onder meer ten laste van beschadiging van de zijgevel gebuur Processiestr nr. 52 en de inrijpoort.

De huurder zal, indien nodig, zorg dragen voor de herstelling en de vervanging van elk toestel of installatie beschadigd gedurende de huur, tenzij deze schade te wijten is aan ouderdom of eigen gebrek.

De huurder zal de installaties beschermen tegen vorst en zal hierop toezien dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet door zijn toedoen verstopt worden.

Elke schade toegebracht en voortvloeiende door de niet-naleving van de bovengenoemde verplichtingen, zal op de kosten van de huurder hersteld worden.

De verhuurder is niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongemakken of schade die zou voortvloeien uit de installaties of bovengenoemde verdelingen.

De verhuurder kan slechts aansprakelijk gesteld worden voor de stopzetting of slechte werking waarvoor hij verantwoordelijk is indien vast staat dat hij op de hoogte werd gesteld van het euvel, maar niet onmiddellijk alle maatregelen genomen heeft om daaraan te verhelpen.

De huurder zal het goed in goede staat van reinheid onderhouden.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte stellen van elk ongeval of elke noodzakelijke herstelling ten diens (verhuurders) laste of verantwoordelijkheid.

Hij zal dit ook doen voor de schade aan het dak en de ruwbouw van het gebouw, bij gebreke waarvan de verhuurder de verantwoordelijkheid van de huurder kan invoeren.

De huurder zal de grote herstellingen moeten gedogen die ten laste vallen van de verhuurder zelfs wanneer deze de veertig dagen overschrijden.

#### **Artikel 7: algemene kosten en beheerskosten**

Algemene kosten waarvan sprake in artikel 3:

4

Handwritten signature and number 5.

Deze zullen door de huurder gedragen worden a rato van het aantal door hem gehuurde vierkante meter in het complex, en dit volgens de verdeelsleutel

Kosten x totale gehuurde m<sup>2</sup>

-----  
totaal nuttige m<sup>2</sup>

Kosten zullen beheerd worden als goede huisvader en tegen de gangbare normen. Beheerskosten (3% op de basishuurprijs of – na indexaanpassingen – van de geïndexeerde huurprijs) zijn vervat in de algemene kosten, zie art. 3. de facturatie van deze kosten zal halfjaarlijks plaatsgrijpen.

### **Artikel 8: nutsvoorzieningen en belastingen**

De kosten van aansluitingen en het verbruik van water, gas, elektriciteit en dergelijke meer vallen ten laste van de huurder.

Alle belastingen geheven door de openbare besturen voor diensten verstrekt aan de huurders van het gebouw, vallen ten laste van de huurder, a rato van het door hem bezette gehuurde aantal vierkante meters, zie formule artikel 7, of volgens de richtlijnen van de desbetreffende administratie.

### **Artikel 9: waarborg**

De huurder zal binnen de maand een bankgarantie stellen, gelijk aan 2 maanden huur om:

- Betaling van de huurgelden, algemene kosten en de in artikel 6 beschreven nutsvoorzieningen en belastingen te waarborgen
- De goede staat van het gehuurde goed te waarborgen en zo nodig herstelling te bekostigen bij het verlaten van het pand.

### **Artikel 10: verzekeringen**

Wat betreft het gebouw heeft de verhuurder voor een globale verzekering gezorgd. Het betreft een verzekering met afstand van verhaal tegenover de huurder en tegenover elke huurder in het gebouw afzonderlijk.

Het aandeel van de huurder hierin wordt opgenomen in de algemene kosten.

De huurder verbindt er zich toe

- De eigen inhoud en ook de door hem aangebrachte vaste inrichting in de afgehuurde lokalen te laten verzekeren in NIEUWWAARDE tegen brand, bliksem, ontploffing, waterschade en aanverwante gevaren en dit met afstand van verhaal t.o.v. de verhuurder;
- Zich te laten verzekeren tegen bedrijfsschade, met afstand van verhaal t.o.v. de verhuurder.

Dit verzekeringscontract zal uitdrukkelijk bepalen dat de verzekering voor om het even welke reden niet kan gestaakt worden zonder vooropzeg van ten minste een maand, gericht aan de verhuurder. Een kopie van dit verzekeringscontract wordt ter beschikking gesteld van de verhuurder.

### **Artikel 11: wijziging van het huurgoed**

De huurder mag noch de bestemming, noch de structuur of vorm van het huurgoed op enigerlei wijze zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder wijzigen, welke tevens vooraf de exacte identiteit dient te kennen van de aannemers eventueel belast met de werken.

8

9

Eventuele verfraaiingswerken zullen definitief verworven zijn voor de verhuurder zonder vergoedingsplicht.

### **Artikel 12: contractbreuk**

De verhuurder kan te alle tijde een einde stellen aan de huurovereenkomst per aangetekend schrijven, ingeval de huurder een concordaat zou hebben aangevraagd of zich bevinden in een staat van kennelijk onvermogen.

In geval van ontbinding van de huur door zijn schuld, zal de huurder alleen kosten en uitgaven die uit deze ontbinding voortvloeien moeten dragen en te titel van wederverhuringvergoeding een forfaitair bedrag gelijk aan zes maanden huur, onverminderd alle schadevergoedingen voor andere nadelen en de bijkomende huur en huurlasten (onroerende voorheffing, algemene kosten, ...).

In geen geval kan de huurder zich beroepen op huidige clausule om eenzijdig een vervroegd einde te maken aan de huurovereenkomst, aangezien de huurder hoe dan ook de huur zal moeten betalen.

- Tot en met het einde van de lopende huurperiode indien de periode vanaf het moment van de contractbreuk tot het einde van de lopende huurperiode groter of gelijk is aan de vooropzegperiode
- Tot en met het einde van de volgende huurperiode indien de periode vanaf het moment van de contractbreuk tot het einde van de lopende huurperiode kleiner is dan de vooropzegperiode

### **Artikel 13: reclame – montages**

De huurder mag geen reclamepanelen aanbrengen op de gevel of muren van het gebouw, noch enig ander voorwerp hieraan te bevestigen, dan mits de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Op het dak zullen evenmin voorwerpen of stellages mogen aangebracht worden.

### **Artikel 14: plaatsbeschrijving van het huurgoed**

Zowel bij de huuraanvang als bij het beëindigen van de huur zal door partijen een gemeenschappelijke plaatsbeschrijving worden geredigeerd, dewelke zij beiden zullen ondertekenen voor akkoord.

Indien een van de partijen weigert dergelijke huurstaat te redigeren staat het de meest gereede partij vrij een plaatsbeschrijving uit te lokken in recht.

Alleszins zal bij gebreke aan huurstaat aangenomen worden dat de huurder uitdrukkelijk erkent en aanvaardt dat hij het goed in perfecte staat en in goede onderhouden toestand heeft ontvangen.

De huurder verklaart zich uitdrukkelijk akkoord met voorafgaande paragraaf.

### **Artikel 15: einde huur – verkoop – onteigening**

Bij het einde van de huur zal de huurder moeten gedogen dat gedurende de laatste zes maanden affiches ter verhuring worden opgehangen, op goed zichtbare plaatsen, alsmede dat minstens drie halve dagen op de week het huurgoed bezocht wordt door kandidaat huurders.

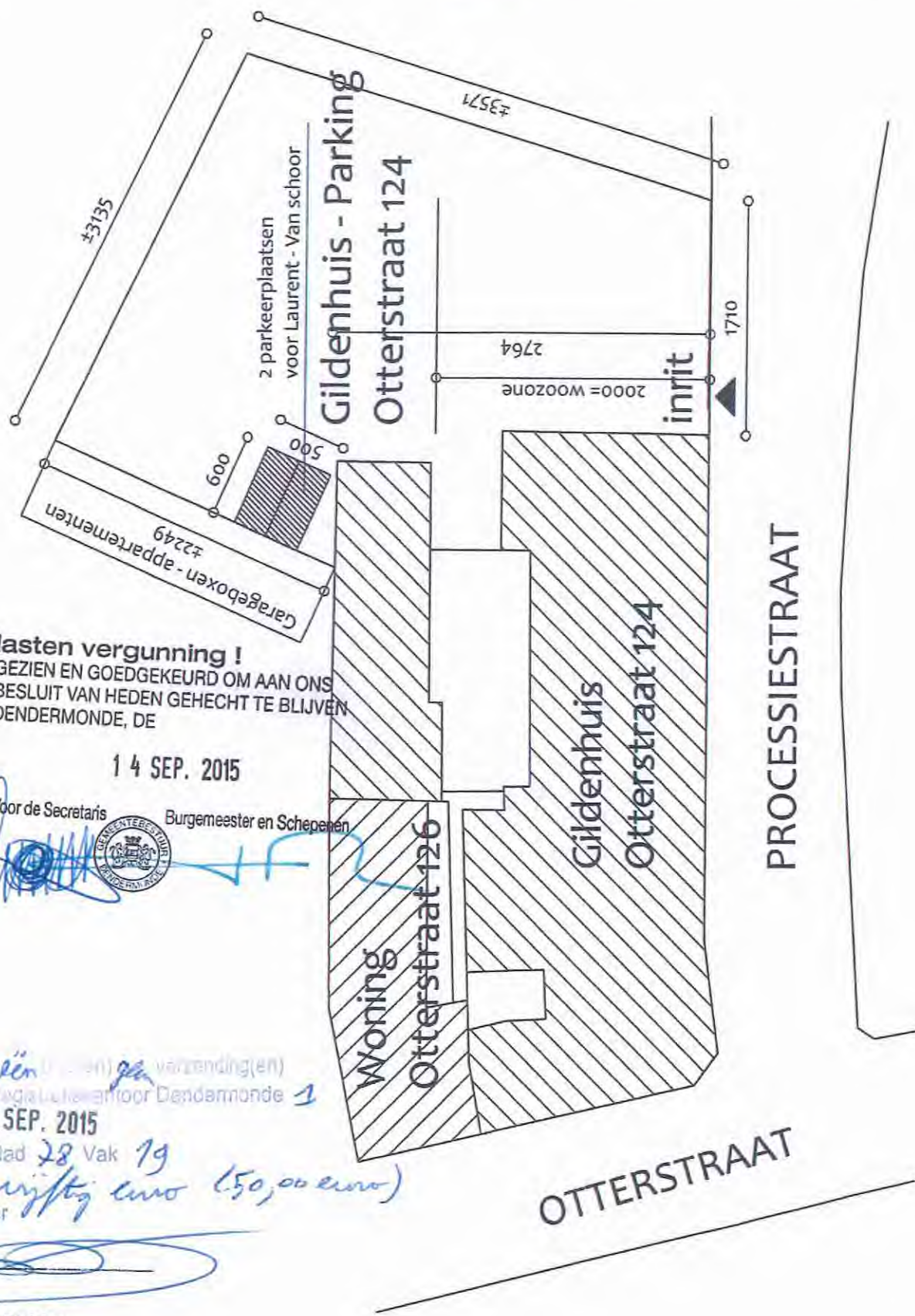
Bij verkoop verwerft de verhuurder eenzelfde recht;

In geval van onteigening ten algemene nutte kan de huurder geen enkele vergoeding van de verhuurder eisen, en zich slechts verhalen op de onteigenaar.

K



Loft 2015/142



**lasten vergunning !**  
 GEZIEN EN GOEDGEKEURD OM AAN ONS  
 BESLUIT VAN HEDEN GEHECHT TE BLIJVEN  
 DENDERMONDE, DE

14 SEP. 2015

Voor de Secretaris

Burgemeester en Schepenen



... één (een) ... vergoeding(en)  
 ... registratiekosten voor Dendermonde 1

04 SEP. 2015

ak Blad 28 Vak 79

ontvangen: *rijftig euro (50,00 euro)*

Ontvanger

G. VAN BELLE

OTTERSTRAAT

PROCESSIONSTRAAT