

162

HANDELSHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

genaamd "de huurder"

is overeengekomen hetgeen volgt:

1* Voorwerp

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die aanvaardt:

Beschrijving: handelspand
Gelegen te: Blankenberge, Zeedijk 162

De huurder bevestigt dat hij de gehuurde ruimten bezocht heeft en verlangt er geen meer gedetailleerde of bijkomende beschrijving van.

2* Duur

De huur wordt aangegaan voor een periode van negen jaar en vangt aan op 01/11/2023.
.De huurder kan zich op het einde van de huur niet op een stilzwijgende wederinhuring beroepen.

3* Betaling

De maandelijkse huurprijs is vastgesteld op €..1200,00, betaalbaar maandelijks op voorhand op rek. nr

De huurder zal zijn huurbetalingen automatisch uitvoeren zonder daartoe te zijn aangemaand door de verhuurder. De huurder verbindt er zich toe bij een bank (waarvan een filiaal gevestigd is in België) een verzoek tot automatisch heffen van de huurprijs op rekening van de verhuurder te ondertekenen en dit verzoek tot heffing te behouden gedurende de hele duur van de huur.

4* Bestemming

Het verhuurde goed is bestemd voor: ..verkoop textiel..... Deze bestemming mag niet gewijzigd worden tenzij na schriftelijk akkoord van de verhuurder.

De huurder is verplicht de vloeroppervlakte voor meer dan 50% van het onroerend goed te benutten en het onroerend goed te gebruiken overeenkomstig de bestemming die door de stedenbouwkundige voorschriften aan het goed werd gegeven. Bij gebrek hieraan zal de huurder de verhuurder vergoeden voor elke heffing of belasting die ingevolge niet-naleving van dit artikel zou verschuldigd zijn. In dit verband wordt overeengekomen dat de huurder alle nodige vergunning (exploitatie, verbouwingen, publiciteit,enz.) dient te verkrijgen van de bevoegde overheden en dit ter volledige vrijwaring van de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

5* Waarborg

Als waarborg voor de goede uitvoering van al zijn verplichtingen van deze handelshuurovereenkomst, zal de huurder voor de in bezit name van de gehuurde ruimten, aan de verhuurder een bankwaarborg op eerste verzoek opeisbaar, overhandigen ter waarde van 3 maanden huur.

Deze bankwaarborg zal gesteld dienen te worden door een Belgische bank en geldig zijn tot 3 maand na het verstrijken van deze handelshuurovereenkomst.

De verhuurder is aan deze handelshuurovereenkomst slecht gehouden indien de waarborg verstrekt is.

Indien de huurder al zijn contractuele verplichtingen heeft nagekomen, zal deze waarborg door de verhuurder worden vrijgegeven 1 maand na de beëindiging van deze handelshuurovereenkomst.

De huurder zal de waarborg in geen enkel geval mogen gebruiken voor de betaling van de huurgelden.

In geval van faillissement van de huurder, kan de verhuurder de waarborg gebruiken als vergoeding voor de achterstallige betalingen en andere tekortkomingen van de huurder, inclusief de huurprijzen.

6* Betalingen en intresten

Ongeacht alle andere rechten en vorderingen van de verhuurder zullen alle door de huurder krachtens deze huurovereenkomst verschuldigde of nog verschuldigd zijnde bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlintrest van 12% per jaar opbrengen.

7* Plaatsbeschrijving

De huurder verklaart hierbij het gehuurde goed bezocht te hebben en de huidige staat waarin het zich bevindt te kennen. De huurder heeft het gehuurde goed ontvangen in goede staat en dient het in dezelfde staat af te leveren op het einde van de huur.

De beide partijen kunnen eisen dat er voor gemeenschappelijke kosten een beschrijving opgemaakt wordt binnen de termijn vanaf dertig dagen voor en tot dertig dagen na de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. De deskundige uitvoerder van de opdracht voor deze plaatsbeschrijvingen wordt aangeduid, in gemeenschappelijk akkoord, door de huurder en de verhuurder.

8* Opzegging

De huurder kan de huur opzeggen, na elke driejarige periode, mits een aangetekende vooropzeg van zes maanden. Bij vroegtijdig vertrek is de huurder een wederverhuringvergoeding verschuldigd van vier huurmaanden. De verhuurder kan ook opzeggen wegens redenen volgens de wet op de huurovereenkomsten hetzij op dit ogenblik voor eigen gebruik of gebruik van echtgenote, afstammelingen of aangenomen kinderen. De huurder kan steeds de huurvernieuwing aanvragen op de wijze voorzien door de wet op de handelshuurovereenkomsten, zoals voorzien onder artikel 14 van de wet van 30 april 1951.

9* Indexaanpassing.

Tussen de partijen wordt overeengekomen dat de basishuurprijs automatisch, zonder enige aanmaning en van rechtswege gebonden is aan de gezondheidsindex met als basisindex deze van de maand voorafgaand aan de afsluiting van de huidige overeenkomst. De aanpassingen mogen, onder voorbehoud van aanpassing der huurwetten, slechts éénmaal per jaar gebeuren volgens de volgende formule:

Basishuurprijs x nieuwe index

Basisindex

Eventueel niet-opgevraagde indexverhogingen blijven steeds verschuldigd.

10* Verbouwingen en veranderingswerken.

Veranderings- en/of verbouwingen in de loop van de huurovereenkomst mogen enkel uitgevoerd worden na geschreven toestemming van de verhuurder. Elke welkdanige verandering, verbouwing of nieuwbouw uitgevoerd met of zonder toestemming van de verhuurder of krachtens gerechtelijke machtiging, wordt op het einde van de huurovereenkomst en zonder vergoeding eigendom van de verhuurder, die vrijblijft ze te behouden of zo die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd te doen verwijderen, zo in de loop van de huur als bij het einde ervan, op kosten van de huurder.

De huurder verbindt er zich toe op zijn kosten het gebouw met het nodige materieel ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien en dit in functie van de normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de huurder of de verhuurder. De plaatsing van snelblustoestellen en het onderhoud hiervan gebeurt op kosten van de huurder en onder de volledige verantwoordelijkheid van de huurder.

11* Lasten.

Alle welkdanige huidige en toekomstige taksen of belastingen die betrekking hebben op het gehuurde pand, op haar bezetting of op de activiteit die door de huurder wordt uitgeoefend, zijn ten laste van de huurder, vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Tevens zijn alle verschuldigde taksen op het verhuurde goed met inbegrip van de **ontoerende voorheffing** ten laste van de huurder. In de mate dat deze gevorderd zijn aan de verhuurder heeft deze het recht ze van de huurder terug te vorderen mits voorlegging van het aanslagbiljet. De huurder zal deze binnen 14 dagen na het desbetreffende verzoek terug betalen. Alle mogelijke heffingen m.b.t. het verhuurde goed, van gelijke aard bij wijze van niet exhaustief voorbeeld leegstand, verwaarlozing, bemeubeling, tweede verblijf, milieu, ..., gesteld door gelijk welke overheid, bij wijze van niet-exhaustief voorbeeld gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk, gemeenschaps- of federaal, ..., vallen ten laste van de huurder. Alle mogelijke boetes en intresten hieromtrent zullen eveneens op hem worden verhaald bij niet tijdige betaling ervan."

Het gas-, electriciteits-, en waterverbruik, alsmede kosten voor verwarming, vallen ten laste van de huurder evenals de uitsplitsing, installatie en de huur, herstelling, en het onderhoud van de meters, de leidingen en de installaties. De huurder zal elke 5 jaar zijn elektrische installatie laten herkeuren. Eveneens zal hij jaarlijks een attest van de schoorsteen, de gasinstallatie en de gasbrander aangetekend opsturen naar de verhuurder gezien hiervoor rekening werd gehouden bij het vaststellen van de huur.

Hij zal eveneens in het gehuurde pand het herstellen van kranen, leidingen van electriciteit en ventielen en gebreken of gebarsten ruiten op zich nemen welke ook de oorzaak hiervan moge zijn. De huurder betaalt zijn aandeel in de algemene onkosten van het gebouw.

12* Verzekering.

De huurder is verplicht zijn huurrisico's te laten verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij zijner keuze en op verzoek van de verhuurder hem het bewijs hiervan voor te leggen evenals de betaling ervan.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse duur van de verhuring de gehuurde ruimten of het gebouwencomplex in zijn geheel te laten verzekeren tegen brand en

aanverwante risico's, elektrisch risico, waterschade, stormschade, glasbreuk en andere risico's die de verhuurder wenselijk acht evenals voor het verhaal van de bureu. De huurder verbindt er zich toe zijn persoonlijke inboedel en bedrijfsuitrusting die zich in de verhuurder ruimten bevinden te laten verzekeren tegen de gevaren van brand- en aanverwante risico's, stormschade, waterschade en Burgerlijke Aansprakelijkheid.

13* Onderhoud en herstelling.

Alle herstellingen, zowel grote als gewone, van binnen en buiten, evenals alle onderhoud zijn ten laste v. de huurder, inbegrepen de normale eigenaarshertellingen aangezien hiermede rekening gehouden werd bij het vaststellen van de huurprijs. De huurder dient het bewoonde pand te bewonen als een goede huisvader. Alle schade die zou voortspruiten uit verwaarlozing van het gehuurde goed door de huurder zal op kosten van de huurder hersteld worden.

De verhuurder kan van de huurder eisen om alle noodzakelijke huurherstellingswerken uit te voeren en deze te beëindigen binnen de maand die volgt op de ontvangst van het bericht dat hem daarvoor zal medegedeeld worden indien dit overeenstemt met de aard van de uit te voeren werken.

Indien de huurder de voor hem uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, zal de verhuurder het recht hebben de noodzakelijke werken te laten uitvoeren om het behoud en het herstel in goede staat van de gehuurde ruimten te verzekeren en de kosten van de huurder terug te vorderen, dit alles op risico van de huurder en onverminderd elk ander recht en verhaal van de verhuurder.

14* Vervreemding en wederverhuring.

In geval het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, zal de verkrijger de huurder kunnen uitzetten om één van de redenen vermeld in artikel 10, 1, 1° tot 4° van de wet van 30 april 1951.

In geval van uitzetting krachtens hierboven bepaald zal de huurder geen recht hebben op enige schadevergoeding. Hij zal echter eventueel aanspraak kunnen maken op vergoeding wegens uitzetting tegenover de verkrijger in de mate bepaald in artikels 25 en 26 van de wet van 30 april 1951. Indien de huurceel geen vaste datum heeft zal de huurder alleen de gevolgen daarvan dragen.

De huurder zal twaalf maanden voor het verstrijken van de huurovereenkomst tot het ogenblik van vertrek, indien de huurovereenkomst niet wordt verlengd, het aanbrenge van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan evenals het plaatsbezoek van nieuwe kandidaat huurders, en dit 3 maal per week op de reeds hierboven bepaalde dagen en uren.

15* Onderverhuring

Onderverhuring en overdracht van huur zijn niet toegestaan, tenzij de verhuurder zijn schriftelijke toestemming hierover verleent. De huurder dient voorafgaandelijk de verhuurder te verwittigen zo hij het inzicht heeft zijn handelsfonds af te staan of over te dragen.

16* Onteigening

Bij onteigening van de gehuurde ruimten zal de huurder geen enkele schadevergoeding kunnen eisen van de verhuurder. De huurder zal zijn rechten slechts tegen de onteigende overheid kunnen uitoefenen.

