

HUUROVEREENKOMST VOOR GEZINSWONING-HOOFDVERBLIJFPLAATS

1. De verhuurder(s) _____

2. De huurder(s) _____

sluiten onderstaande overeenkomst af:

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die het aanvaardt in de toestand, beschreven in een staat van bevinding, door beide partijen ondertekend, aan de overeenkomst gehecht en die er deel van uitmaakt, een onroerend goed, gelegen te DE BOSCHAEFTSTRAAT 5 2020 ANTWERPEN

2^e VERDIEP

Het verhuurde en in huur genomen pand bestaat uit volgende plaatsen en ruimten:

KEUKEN - BADKAMER - LIVING - 2 SLAAPKAMERS - WC

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE VOORWAARDEN

Art. 1: BESTEMMING:

De huurder mag het pand slechts aanwenden als privéwoning voor hem en zijn gezin en vestigt er zijn hoofdverblijfplaats.

Iedere wijziging van bestemming of gebruikswijze waartoe de verhuurder niet voorafgaandelijk, schriftelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming heeft gegeven wordt beschouwd als een zwaarwichtige reden tot onmiddellijke verbreking van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder.

Art. 2: AANVANGDATUM - DUUR EN OPZEG:

2.1. De verhuring vangt aan op 1 JULI 2012
voor een duur van 3 JAAR

2.2.1. Opzegging door de verhuurder van een huurovereenkomst van meer dan drie jaren moet steeds minstens zes maanden bedragen. Zijn de huurders echtgenoten dan moet aan elk van hen een afzonderlijke aangetekende opzegging of een deurwaardersakte van opzegging betekend worden.

2.2.1.1. De verhuurder kan eender wanneer en zonder schadeloosstelling van de huurder de overeenkomst opzeggen voor eigen gebruik of gebruik door sommige bloed- en/of aanverwanten.

2.2.1.2. De verhuurder kan tegen het einde van het derde en van het zesde huurjaar een overeenkomst van minstens negen jaar opzeggen zonder vergoeding van de huurder om aan de gehuurde plaatsen belangrijke werken uit te voeren van wederopbouw, verbouwing en renovering waarvan de minimumwaarde bij wet is bepaald.

2.2.1.3. De verhuurder kan steeds, mits wettelijke vergoeding aan de huurder, tegen het einde van het derde (9 maanden huur) en van het zesde huurjaar (zes maanden huur) een overeenkomst van minstens negen jaar opzeggen zonder daarvoor eender welke reden te moeten vermelden.

2.2.2. De huurder kan eender wanneer, mits opzegging van minstens drie maanden de huurovereenkomst beëindigen. Gebeurt dat tijdens de eerste driejarige termijn dan is aan de verhuurder een schadeloosstelling verschuldigd gelijk aan drie, twee of een maand huur naargelang de huurovereenkomst aldus een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde huurjaar.

- 2.3.1. Een overeenkomst van minstens negen jaar die door verhuurder of huurder niet minstens zes maanden voor het einde van het negende huurjaar wordt opgezegd, gaat automatisch verder voor opeenvolgende termijnen van drie jaar.
- 2.3.2. Hetzelfde als onder 2.3.1, geldt voor de overeenkomsten, afgesloten voor méér dan negen jaar indien zij tegen het einde van hun overeengekomen termijn niet zijn opgezegd.
- 2.4. Een overeenkomst, schriftelijk gesloten voor drie jaar of minder kan zowel door de verhuurder als door de huurder slechts tegen de einddatum opgezegd worden met een opzegtermijn van één maand. Dergelijke overeenkomst kan bij gebrek aan opzegging stilzwijgend of niet verlengd of vernieuwd worden zonder in totaal méér dan drie jaar te bereiken. Gaat daarna de bezetting door de huurder onbelemmerd en onbetwist verder, dan wordt de overeenkomst er een van negen jaar met aanvang op datum van het afsluiten van de eerste overeenkomst tussen partijen.

Art. 3. HUURPRIJS - INDEXERING - WAARBORG:

- 3.1. Deze verhuuring is toegestaan en aanvaard mits een huurprijs van 150,- € p/m. betaalbaar op voorhand iedere 1ste van maand der MAAND.
- De huurprijs is draagbaar t.z. dat de huurder moet zorgen dat het overeengekomen bedrag in het bezit weze van de verhuurder zonder dat deze laatste zich naar de woonst van de huurder dient te begeven. Iedere verbruiging in de betaling heeft een toelage van 5 % per ondeelbare schijf van een aangevallen maand voor gevolg, met minimum van 100,- per maand.
- 3.2. De huurprijs is gebonden aan de index van de consumptieprijs aan de verbruiker volgens de formule $(a \times b) \text{ gedeeld door } c = \text{de aangepaste huurprijs}$. "a" is de overeengekomen basis huurprijs, "c" het indexcijfer van de maand voor deze waarin dit kontrakt ondertekend werd en "b" het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de aanvang van de overeenkomst voorafgaat. De aanpassing van de huurprijs volgens hogervermelde formule zal geschieden op iedere verjaardag van de aanvangdatum van de overeenkomst. De aangepaste huurprijs is aan de verhuurder verschuldigd mits voorbericht vanwege deze laatste. Afstand van deze binding vanwege de verhuurder moet blijken uit een uitdrukkelijke schriftelijke verklaring van zijnerwege en niet uit het louter feit dat hij gedurende een zekere tijd zou nalaten achterstallige huuraanpassingen op te vorderen, of zelfs eigenhandig kwijtschrijven zou afleveren voor ontvangst van niet-aangepaste huurgelden.
- 3.3. Tot waarborg van de goede uitvoering van dit kontrakt door de huurder zal deze voor de ingetrofening op een financiële waarborgrekening, op zijn naam geopend, een bedrag storten van 500,- €, met een maximum van 2 maanden huur, en het bewijs daarvan aan de verhuurder overhandigen.

Art. 4. TAKSEN - LASTEN - KOSTEN VAN OVEREENKOMST:

De taksen op het pand gelegd door Staat, Gewest, Provincie en/of Gemeente behalve de onroerende voorheffing vallen ten laste van de huurder, alsook de alle andere kosten die betrekking hebben op deze overeenkomst, zoals zegelrechten, registratiekosten, enz.

Art. 5. VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER:

- 5.1. De verhuurder verbindt er zich toe aan de huurder het rustig genot van het in huur gegeven pand te verschaffen in de zin van artikel 1719 van het Burgerlijk Wetboek.
- 5.2. De verhuurder zal enkel de grove herstellingswerken voor zijn rekening nemen waarvan hij de noodzakelijkheid zelf of door tijdige aanwijzing van de huurder zal hebben vastgesteld, en die niet te wijten zijn aan de schuld of de nalatigheid van de huurder.

Art. 6. VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER:

- 6.1. De huurder zal alle kosten van gebruikelijk huuronderhoud en huurherstelling te zijnen laste nemen.
- 6.2. De huurder zal het water-, gas- en elektriciteitsverbruik, alsook de abonnementskosten hiervan en de huur van de tellers voor zijn rekening nemen en aan de respectievelijke instellingen die

- hiervoor instaan, de vereiste betalingen verrichten, of naargelang het geval deze kosten aan de verhuurder terugbetalen indien deze laatste ze tegenover de bedoelde instellingen vereffend heeft. De huurder staat in voor de opening en sluiting der telmeters, bij aankomst en vertrek.
- 6.3. De huurder zal het goed moeten voorzien van voldoende meubels en andere roerende voorwerpen die hem toebehoren om de betaling van minstens zes maanden huur te waarborgen, dit op straffe van verbreking van de overeenkomst lastens de huurder.
 - 6.4. De huurder ontzegt zich het recht om zonder uitdrukkelijke en schriftelijke voorafgaande toestemming van de verhuurder het verhuurde goed of een gedeelte ervan onder te verhuren of de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk af te staan aan derden.
 - 6.5. De huurder is ertoe gehouden zowel de buiten- als de binnenruiten te onderhouden en deze die, zelfs door toeval of overmacht gebroken of gebarsten mochten zijn, op eigen kosten te vervangen. Hij zal de schoorstenen zo dikwijls als dit nodig blijkt en minstens eens 's jaars door een gezworen schoorsteenveger laten vegen, de wateraflopen, dakgoten en afloopbuizen open houden en ze desnoods vervangen. De huurder zal eveneens de verwarmingstoestellen, bellen enz. in goede staat onderhouden.
De huurder zal ten gepaste tijd de parketbekleding, behangpapier en binnenververij moeten onderhouden en gebeurlijk vernieuwen, zelfs zo deze vernieuwing nodig is geworden door normale sleet, ouderdom, toeval of heirkraft. Hij gaat de verbintenis aan ze alleszins bij zijn vertrek te vernieuwen, welke ook de duur van de huurperiode mocht geweest zijn.
 - 6.6. De huurder verbindt zich ertoe het huurgevaar en het verhaal van de burens tegen iedere brand, ontploffing, kortsluiting, blikseminslag te doen verzekeren bij een Belgische Verzekeringsmaatschappij en is gehouden op eerste verzoek van de verhuurder de laatste premiekwijting voor te leggen. De verzekeraar dient afstand te doen van verhaalrecht tegen de verhuurder.
 - 6.7. De huurder mag geen enkele verandering aan het verhuurde pand aanbrengen zonder voorafgaande bijzondere en geschreven toestemming van de verhuurder. Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, die door de huurder mochten uitgevoerd of aangebracht zijn zullen van de oorsprong af aan de verhuurder verworven zijn zonder vergoeding, tenware de verhuurder, bij het einde van de huur verkiest de lokalen in hun oorspronkelijke staat te doen herstellen door de huurder of op deze zijn kosten.
 - 6.8. De huurder verklaart afstand te doen van ieder verhaalrecht dat hij tegenover de verhuurder zou kunnen uitoefenen op grond van artikels 1721 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek.
 - 6.9. De huurder zal de uitvoering gedogen van alle werken voor grote en kleine herstellingen die de verhuurder gedurende de bezetting door de huurder nodig of nuttig mocht achten, zonder aanspraak te maken op enige schadevergoeding of vermindering van huurprijs, zelfs zo bedoelde werken meer dan 40 dagen in beslag nemen.
 - 6.10. In geval van verbreking van de overeenkomst lastens de huurder zal hij uitsluitend uit hoofde van wederverhuring, schadevergoeding wegens huurverbreking en onbeschikbaarheid aan de verhuurder een forfaitair bedrag betalen gelijk aan 3 maanden maanden huurprijs, zoals deze verschuldigd was op het ogenblik van de verbreking. Dit forfaitair bedrag omvat niet de huurschade en andere aan de huurder te wijten beschadigingen.
 - 6.11. Tegen het einde van de huurovereenkomst, onverschillig of dit het gevolg is van een opzeg gegeven door de verhuurder of door de huurder zal de huurder, minstens drie weken voor de datum van zijn vertrek uit het in huur gehouden pand aan de verhuurder naam en adres laten kennen van de door hem aangestelde deskundige, gelast om samen met de deskundige, gebeurlijk aangesteld door de verhuurder of met deze laatste persoonlijk, de huurstaat van uittreding op te maken waar toe de huurder zich verplicht zijn medewerking te verlenen. Indien de huurder nalaat dit te doen zal de deskundige, door de verhuurder aangeduid alléén tot het opstellen van de huurstaat bij uittreding overgaan en de huurder verbindt er zich toe deze huurstaat en de aldus bereikte schatting van de huurschade zonder tegenwerking te aanvaarden en er het bedrag van te kwijten. De huurder staat aan de verhuurder toe bedoeld bedrag in de eerste plaats te verhalen op de huurwaarborg.
 - 6.12. De huurder zal ten allen tijde aan de verhuurder of aan zijn afgevaardigde toegang verlenen tot alle delen van het in huur gehouden pand om het te bezichtigen.
 - 6.13. Bij onteigening van het in huur gehouden goed voor openbaar nut doet de huurder afstand van ieder verhaalrecht uit dien hoofde tegen de verhuurder en zal zijn rechten enkel laten gelden tegenover de onteigenende overheid. Hij zal vanwege de onteigenende overheid geen vergoeding mogen vorderen die, hoe gering ook, de vergoeding die aan de verhuurder toekomt zou kunnen verminderen.
 - 6.14. In geval van te koop- of te huurstelling van het pand zal de huurder toestaan dat een bericht daarvan op een goed zichtbare plaats van de straatgevel aangebracht wordt. Hij zal ook bezoekrecht toestaan aan gebeurlijke kandidaat-huurders of kopers driemaal drie uren per week.

HOOFDSTUK 2: BIEZONDERE VOORWAARDEN

Brand verz. verplicht sedert 1/9/2008. !!

Aldus gedaan te Antwerpen op 12/5/12

In zoveel exemplaren als er partijen zijn die een afzonderlijk belang hebben in deze overeenkomst.
Elk van deze partijen erkent één exemplaar van de overeenkomst ontvangen te hebben.