

HUURCONTRACT HOOFDVERBLIJFPLAATS PUTKAPELSTRAAT 3 ST. DENIJS WESTREM

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN:

1. DE VERHUURDER:

2. DE HUURDER:

3. OMSCHRIJVING VAN HET GEHUURDE GOED: ongemeubeld appartement, gelijkvloers 1A/3.
+ garagebox en kelder in de kelderverdieping
Putkapelstraat 3, 9051 St. Denijs wetrem

4. DUUR: 2 jaar
aanvang: 01/04/2021 eindigend op: 31/03/2023

5. HUURPRIJS:

maandelijkse huurprijs: 925 €
Provisie maandelijkse kosten algemene delen gebouw: 190 €
betaalbaarstelling elke EERSTE DAG van de maand op rekening van
de eigenaar, KBC rek. nr

6. WAARBORG:

bedrag: 2775 Euro (3 maanden huur)
geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij KBC.

7. INDEXATIE:

basisindex: gezondheidsindex van de maand: februari = 110,39 (basis 2013)

Op de jaarlijkse vervaldag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst gebeurt van rechtswege, een aanpassing van de huurprijs aan de gezondheidsindex als volgt:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}^*}$$
 (*index van de maand voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst)

8. DATUM EN PLAATS VAN HET CONTRACT: op 5/03/2021 Kortrijksesteenweg 378 te 9000 Gent.

Korte duur

De huur wordt afgesloten voor een duur van 2 jaar, een aanvang nemend op 15/03/2021 om te eindigen op 14/03/2023

- De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst opzegt.
- De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip opzeggen met vervolgens inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeg neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. De huurder is wel een vergoeding verschuldigd van anderhalve, één of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of het derde jaar.

De huur kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Bij ontstentenis van een tijdig gedane opzeg, van een geldige verlenging of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN:

1. BESTEMMING – OVERDRACHT – ONDERVERHURING – BEWONING

- a) De huurder aanvaardt de huur van het voormeld goed onder de algemene en de bijzondere voorwaarden .
- b) Het gehuurde goed mag enkel aangewend worden als hoofdverblijfplaats voor private bewoning en met uitsluiting van elke handelsactiviteit en vrije beroepen.
De huurgelden mogen fiscaal niet als beroepslast (volledig, noch gedeeltelijk) in mindering worden gebracht van het belastbaar inkomen van de huurder. De bestemming van het gehuurde goed mag niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.
Zo de huurder in gebreke blijft deze verplichting na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder. Door middel van een schriftelijke ingebrekestelling per aangetekende brief heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst om deze reden op te zeggen. Bovendien heeft de verhuurder, zelfs indien hij de verbreking van deze huurovereenkomst niet vordert, steeds van rechtswege recht op een schadevergoeding, daarin ondermeer begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder gehouden is door het loutere feit dat in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend of de huurgelden als eender welke beroepskost worden ingebracht. Deze schadevergoeding dient eventueel gevoegd te worden bij andere vergoedingen.
- c) Volledige of gedeeltelijke onderverhuring (bv. air BNB,...) is verboden, behoudens schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.
- d) De huurder heeft het gehuurde goed grondig bezocht, verlangt er geen verdere beschrijving ervan. Er wordt verklaard dat het goed wordt geleverd in goede staat van onderhoud, veiligheid, hygiëne en woonbaarheid.

2. OP DE VERVALDATUM NIET BETAALDE BEDRAGEN

De huurprijs wordt maandelijks op voorhand en tijdig betaald bij middel van een doorlopende opdracht, met aanduiding van een duidelijke mededeling van de betreffende maand.

Bij niet-tijdige betaling van gelijk welk verschuldigd bedrag is de huurder vanaf de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, een interest van 12% per jaar verschuldigd, waarbij de interest volledig wordt aangerekend voor elke begonnen maand.

3. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN – TAKSEN - PRIVÉ-VERBRUIK

a) De gemeenschappelijke kosten van het gebouw waarin het verhuurde goed zich bevindt, worden bepaald door de syndicus, kantoor Machtelinckx. De huurder betaalt naast de huurprijs een voorschot op deze gemeenschappelijke kosten. Na verloop van het boekjaar (1 februari tot eind januari) wordt het aandeel van de "bewoner", bepaald door kantoor Machtelinckx, verrekend in min of in meer samen met de reeds maandelijks betaalde provisies.

Bij ontvangst van de voornoemde kostenstaat betaalt de verhuurder of de huurder onmiddellijk (binnen een termijn van twee weken) aan de andere partij het verschil tussen de betaalde provisies en de reële kosten. Het bedrag van de provisie wordt jaarlijks herzien in functie van het bedrag van de reële uitgaven van het afgelopen boekjaar en van de evolutie van de prijzen van sommige goederen en diensten of van de voorzienbare evolutie van het gemeenschappelijk verbruik.

b) Alle belastingen, retributies en taksen die op het gehuurde goed slaan, zijn ten laste van de huurder. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder.

c) Alle abonnementen en contracten voor geïndividualiseerde diensten en diensten voor privé-doeleinden (bv. internet, TV, telefoon, elektriciteit, gas of het huren van meters) vallen exclusief ten laste van de huurder.

4. WAARBORG

De waarborg dient tot zekerheid van de goede en stipte uitvoering van alle verplichtingen van de huurder. De waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventuele verschuldigde bedragen ten gevolge van schade of niet uitgevoerde huurdersherstellingen, na verloop van de termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg kan niet door de huurder worden aangewend voor betaling van de huurprijs of enige andere last. Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn.

5. PLAATSBESCHRIJVING

Een **tegensprekelijke plaatsbeschrijving** met een opgave van de aanwezige apparatuur wordt opgemaakt voor intrede van de huurder door de huurder en verhuurder.

De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt door **FEYS BV**, Professor Dewulfstraat 188, 8970 Poperinge
Tel. 057/33 27 18 www.feysbv.be

De kostprijs voor deze plaatsbeschrijving is 300 eur (excl. BTW) en wordt door beide partijen elk voor de helft gedragen.

De huurder en verhuurder aanvaarden uitdrukkelijk deze plaatsbeschrijving, indien zij binnen de maand na datum van opmaak van de plaatsbeschrijving geen schriftelijke opmerkingen hebben laten geworden.

De huurder heeft het genot van de aanwezige apparatuur en zal deze op het einde van de huur in perfecte staat van onderhoud achterlaten.

De plaatsbeschrijving bij de intrek moet binnen de maand worden opgemaakt.

De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur.

6. ONDERHOUD EN REPARATIES

De huurder draagt de kosten van de reparaties ten laste van de huurder en van het klein onderhoud, evenals de werkzaamheden die ten laste van de verhuurder zijn, maar het gevolg zijn van het handelen van de huurder of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is. Hij vervangt alle gebroken of gebarsten ruiten. Hij onderhoudt de terrassen in goede staat.

Indien er herstellingen noodzakelijk zijn aan keukentoestellen dan komen partijen overeen dat de wisselstukken ten laste zijn van de verhuurder en de uurlonen en verplaatsingskosten ten laste zijn van de huurder.

7. VERFRAAIINGEN – VERBETERINGEN – VERBOUWINGEN

Het appartement werd verbouwd net voor de intrede van huidige huurder. De muren en plafonds van alle plaatsen en bergingen en alle deuren werden nieuw geschilderd!

- a) Alle werkzaamheden met het oog op het verfraaien, verbeteren of verbouwen van het verhuurde goed kunnen alleen worden uitgevoerd met de voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder. Schreeuwende kleuren mogen nooit worden angewend. Deze werkzaamheden worden verricht volgens de regels van de kunst en op kosten en risico's van de huurder, tot volledige ontlasting van de verhuurder. Ze zijn verworven voor deze laatste zonder vergoeding, onverminderd zijn recht om op het einde van de huurovereenkomst te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat worden hersteld, dit alles behoudens andersluidende overeenkomst.
- b) Het gehuurde goed is voorzien van een elektriciteitsinstallatie geschikt voor normaal huishoudelijk gebruik.
- c) De verhuurder of zijn aangestelde heeft het recht, na afspraak met de huurder, met zijn personeel het gehuurde goed te betreden om herstellings-en,/of verbeteringswerken uit te voeren.
- d) Bij verandering of wijziging van de buitensloten of andere mechanismen op initiatief van de huurder, bezorgt deze laatste aan de verhuurder een volledig stel sleutels of inrichtingen die het mogelijk maken de plaatsen te betreden wanneer hij afwezig is of ze te sluiten in geval van dringende noodzaak die wordt ingegeven door het streven naar bescherming van de woning, haar bijgebouwen en de gemeenschappelijke of privatieve aanpalende gebouwen.

8. BRANDVERZEKERING

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de hele huurtijd zijn aansprakelijkheid voor brand en voor verhaal van burens voor de volledige waarde van het gehuurde goed te verzekeren.
Het gebouw wordt via Kantoor Machtelinckx verzekerd tegenover derden.

9. BEZOEKEN VAN DE VERHUURDER – AFFICHES – ONTEIGENING

- a) Vanaf de huuropzeg of de tekoopstelling moet de huurder toegang verlenen aan de liefhebbers of de verhuurder, of zijn aangestelde, om het gehuurde goed in zijn volledigheid te laten bezichtigen ten minste twee halve dagen per week gedurende minstens twee opeenvolgende uren. De huurder dient op goed zichtbare plaatsen affiches van verhuring of verkoping aan te hangen en/of te dulden. Bovendien heeft de verhuurder of zijn gemachtigde het recht, op eenvoudig verzoek daartoe, het gehuurde goed te bezoeken met het oog op het nazicht ervan.
- b) Bij onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. De huurder zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenden overheid, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

10. HUISHOUELIJK REGLEMENT

De huurder zal stipt alle rechten en verplichtingen naleven.

Het is de huurder verboden om:

- Onder te verhuren of het huurrecht over te dragen, geheel of gedeeltelijk.
- Aanplakbrieven, affiches, publiciteit aan de vensters of aan de voorgevel aan te brengen.
- Meubelen en mobiele voorwerpen te plaatsen in de gemeenschappelijke delen.
- Lawaai en andere hinder te veroorzaken in de gemeenschappelijke delen.
- Storende elektrische apparaten te gebruiken.
- De huurder zal geen dieren mogen houden en er zullen de huurder eveneens geen dieren mogen toevertrouwd worden in het appartement.
- De huurder zal de kranen regelmatig ontkalken en zo nodig lekkende kranen en wc herstellen bij het einde van deze huurovereenkomst.
- Bij vertrek dient de huurder het verhuurd goed volledig vrij, net opgekuist in goede staat, ter beschikking van de verhuurder te stellen. De huurder zal in elke plaats de verlichtings armaturen behouden en voorzien van een gloeilamp.

- Hij zal er eveneens voor zorgen de gemeenschappelijke delen proper achter te laten.

12. VERHUIS

a) het gebruik van de lift is voorbehouden aan personen. De huurder dient onmiddellijk de syndicus te verwittigen ingeval van slechte werking van de lift.

De lift mag niet gebruikt worden voor het transport van meubelen. De verhuis van de meubelen dient te gebeuren via de ramen indien niet anders mogelijk).

b) De huurder is steeds aansprakelijk voor schades welke ontstaan aan de gemeenschappelijke delen veroorzaakt bij verhuis .

13. INVLOED VAN DE BURGERLIJKE STAAT VAN DE HUURDER

Het recht op de huurovereenkomst van het goed dat wordt gehuurd door de ene of andere echtgenoot, zelfs vóór het huwelijk, en dat volledig of gedeeltelijk is bestemd voor de hoofdwoning van het gezin, komt de echtgenoten gezamenlijk toe, in weerwil van eender welke andersluidende overeenkomst. De opzeggingen, betekeningen en exploten met betrekking tot deze huurovereenkomst moeten afzonderlijk aan elke echtgenoot worden gericht of betekend of van hen beiden uitgaan. Een echtgenoot kan zich echter alleen beroepen op de nietigheid van deze akten die naar zijn echtgenoot worden verzonden of van deze laatste uitgaan indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk.

Het bovenstaande is naar analogie toepasbaar voor wettelijk samenwonenden.

De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder onverwijld kennis te geven van de eventuele wijziging van zijn burgerlijke staat.

De huurders en rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en solidair gehouden tot de nakoming van alle verplichtingen in deze overeenkomst opgenomen.

Het gehuurde goed kan enkel gebruikt worden als hoofdverblijfplaats voor de huurder, voor normale familiale bewoning. Dit appartement kan op semi- en/of permanente basis bewoond worden door maximaal 4 personen.

Het is enkel aan de titularis van dit huurcontract toegelaten zijn domicilieadres op dit appartement te vestigen.

EINDSCHOONMAAK VAN HET GEHUURDE GOED

- de woning moet volledig leeggemaakt worden door de huurder. Alle meubels, klein gerief, vuilnis en afval moeten verwijderd worden. De kelder(s), berging, terras(sen) dienen eveneens leeggemaakt worden.
- De huurder zal de dampkap grondig ontdoen van alle vet en voorzien van een nieuwe filter.
- Grondige opkuis van alle delen van het onroerend goed:
 - o stof en voorwerpen dienen verwijderd te worden na het wegtrekken van de kasten.
 - o Houten deuren, houten plankenvloeren, ingebouwde kasten moeten door de huurder in goede staat van onderhoud worden behouden. Op het einde van de huurovereenkomst moet deze ook in propre staat achtergelaten worden. Dit betekent dat alle stof-, vet- en olievlekken moeten verwijderd worden. Sporen van krassen en schrammen op de parketvloer moeten door de huurder worden verwijderd, evenals sporen door de druk van te zware meubelen of scheuren te wijten aan het verschuiven of het verplaatsen van meubelen.
 - o Het grondig kuisen van de beglazing van de vensters.
 - o Grondige opkuis van de keuken: het kuisen van alle keukenkasten (zowel binnen-, boven-, onder-, als buitenkant); het verwijderen van alle ingekookte vetplekken op de vuurplaten, het vernieuwen van een filter in de dampkap,...)
- Alle pluggen en nagels moeten verwijderd worden en alle pluggaten en nagelgaten moeten opgevuld worden met plaaster/plamuursel. Nadien dient gans deze muur geschilderd te worden, zodat de herstellingen niet meer zichtbaar zijn!
- Vakkundig herstellen of laten herstellen van eventueel aangebrachte beschadigingen.
- Verwijderen van alle kalkaanslag van de sanitaire toestellen (geen email-aanvretende producten gebruiken).
- Alle kranen moeten nagezien worden op lekkage en indien nodig hersteld.
- Het onderhoud van deurklinken en scharnieren vallen ten laste van de huurder. Loszittende scharnieren of deurklinken moeten dus worden vastgedraaid, scharnieren of deurklinken die verdwenen of stuk zijn, moeten door hem worden vervangen.

- De huurder moet ook ruiten die gebroken of gebarsten zijn, tenzij dit alles een gevolg is van overmacht, op eigen kosten vervangen. Indien de huurder opschriften op de ramen heeft aangebracht, zal hij deze bij het einde van de huurovereenkomst moeten verwijderen.

ADMINISTRATIEVE REGELING

- De uittreedende huurder heeft de verantwoordelijkheid om de meterstanden van de nutsvoorzieningen op te nemen en door te geven aan de distributeur. Tellers worden NIET afgesloten zonder voorafgaandelijk akkoord !!. Alle gevolgen van het niet- of foutief doorgeven van de meterstanden zijn ten laste van de huurders.
- Alle sleutels dienen bij nazicht van de plaatsbeschrijving worden afgegeven. LET OP! Brievenbussleutels + keldersleutels niet vergeten.

**NIET-UITGEVOERDE WERKEN ZULLEN OP KOSTEN EN VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE HUURDER WORDEN UITGEVOERD.
EXTRA ADMINISTRATIEKOSTEN (BESTELLING EN OPVOLGING VAN DE WERKEN) PER NIET UITGEVOERD ONDERDEEL: 25€ + BTW, TE VERMEERDEREN MET DE KOSTEN VAN DE NOG UIT TE VOEREN WERKEN.**

Opgemaakt te Gent, in 2 exemplaren en waarvan elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen na ondertekening.

Datum: 05/03/2021

Elke bladzijde paraferen. Handtekening voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd".

De verhuurder

gelezen en goedgekeurd

de huurders

gelezen en goed-
gekeurd