

WONINGHUUROVEREENKOMST

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN :

1. De heer en mevrouw

- [REDACTED]
rijksregisternummer [REDACTED]
email: [REDACTED]
- [REDACTED]
rijksregisternummer [REDACTED]
email [REDACTED]

Beiden wonende te [REDACTED]

Hierna genoemd 'de verhuurder'

EN

2. Juffrouw

[REDACTED]
rijksregisternummer [REDACTED]
email [REDACTED]
wonende [REDACTED]

Hierna genoemd 'de huurder'

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: Voorwerp en bestemming

De verhuurder geeft aan de huurder, die ermee instemt, in huur een studio nr. 0202 in het appartementsgebouw, gelegen te Naamssesteenweg 112, 3001 Heverlee.

Hierna genoemd 'het verhuurde goed'

Het verhuurde goed is bestemd voor bewoning door één persoon en is bedoeld als studieverblijf. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijfplaats te nemen of het pand te gebruiken voor handelsdoeleinden. Indien de huurder de bestemming van het goed wenst te wijzigen moet hij daartoe de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder hebben.

Indien de huurder in gebreke blijft de in dit artikel vermelde verplichtingen in verband met de bestemming van het goed na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder, waarvoor de verhuurder de ontbinding kan vorderen voor de vrederechter.

Bovendien heeft de verhuurder, zelfs als hij de ontbinding niet vordert, van rechtswege recht op een schadevergoeding, daarin o.m. begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder

gehouden is door het loutere feit dat de huurder de woning niet als studieverblijf gebruikt of omdat door de huurder in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend.

Artikel 2: Aankleding en voorzieningen

Het verhuurde goed bestaat uit de volgende vertrekken :

- ingerichte badkamer met WC, douche, wastafel op inbouwkast, inbouwkast
- leefruimte met inbouw bureaublad met onderkasten. Op de duplex: ingebouwde kasten en een bedbodem zonder matras
- ingerichte open keuken met ingebouwde koelkast, kookplaat, dampkap en microgolfoven

en is bemeubeld met volgende stukken:

- een tafel, 2 stoelen, een bureaustoel, een vuilnisbak, een 2-zitzetel, verlichtingsarmaturen, een TV toestel, en voorts nog een WC borstel, WC-afvalbakje, een onderlegger voor de bureaustoel, rolgordijnen.

Er is verwarming en koeling voorzien door middel van een airconditioner met buitenunit. Voor het warm water is er een individuele boiler die gekoppeld is aan een klokschakelaar in de zekeringkast.

Artikel 3: Duur

Het verhuurde goed wordt verhuurd voor een huurperiode van 7 maanden die een aanvang neemt op 1 februari 2024 en eindigt op 31 augustus 2024.

De huurmaand begint op de aanvangsdatum van het contract.

De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed tijdens de duur van de overeenkomst.

Artikel 4: Prijs

De huurprijs bedraagt 560 euro per maand.

In deze huurprijs zijn NIET inbegrepen:

- Nutsvoorzieningen: contracten voor water, elektriciteit en internet/TV dienen door de huurder zelf met de nutsbedrijven te worden afgesloten
- belasting op tweede verblijven (zie art. 7)

Er is geen afzonderlijke algemene kost voor onderhoud. De huurders van het gebouw staan zelf in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes (in onderling overleg)

Artikel 5: Betaling van de huur

De huurprijs is betaalbaar in handen van de verhuurder of zijn lasthebber door overschrijving op rekeningnummer [REDACTED] aan de verhuurder ten laatste op de 5^{de} dag van de betreffende maand.

De eerste maand huur is betaalbaar vanaf februari 2024.

Artikel 6: Waarborg

De huurwaarborg wordt ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst door de huurder verstrekt. De huurwaarborg bedraagt twee maanden huurprijs, zijnde € 1120,-

De huurder zal de huurwaarborg deponeren bij een financiële instelling van zijn keuze op een geïndividualiseerde en geblokkeerde waarborgrekening op zijn naam. In afwijking hiervan mag de huurder eventueel in de waarborg voorzien door het vastleggen van een bankwaarborg.

Eventuele rentes of opbrengsten die voortvloeien uit de waarborgsom worden gekapitaliseerd ten bate van de huurder. Na een gezamenlijke inspectie van de staat van het verhuurde goed op het einde van de huurperiode zal de verhuurder tekenen voor gehele of gedeeltelijke vrijgave van de waarborgsom afhankelijk of er huurschade werd vastgesteld of niet. In geval van huurschade zal de verhuurder bestek opmaken van de schade. De huurder heeft het recht om een eigen bestek te laten opmaken hetgeen, indien dit beduidend gunstiger is als het bestek van de verhuurder, door de verhuurder zal aanvaard worden.

Artikel 7: Belasting op tweede verblijven

De belasting op tweede verblijven is niet in de huurprijs inbegrepen. Indien de huurder een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 1.585* tot een bedrag van € 114*. Vermits de huurder verklaart student te zijn betaalt hij bij aanvang van de huur € 114*. Indien de huurder nalaat het bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling aan de verhuurder in te leveren vóór 1 januari zal hij het resterende bedrag van de gemeentebelasting bijbetalen. Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studiebeurs van minstens € 200, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 50,5*. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de verhuurder vóór 1 januari.

** Of het op dat ogenblik geldende belastingtarief. De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2024 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement.*

De belasting kan enkel aangerekend worden op voorwaarde dat 1 januari van het aanslagjaar valt binnen de contractduur zoals vermeld in art. 3 van deze huurovereenkomst.

Artikel 8: Brandverzekering

De ouders kunnen de aansprakelijkheid en inboedel van hun kinderen in een studentenverblijf gratis verzekeren in hun woningpolis.

Artikel 9: Staat en plaatsbeschrijving

Het onroerend goed wordt gehuurd in de staat waarin het zich bevindt door de huurder goed gekend. De studio werd gerenoveerd in 2018 en is in goede staat.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven, als deze waarin hij het ontvangen heeft. Slijtage door normaal gebruik valt hier niet onder.

Bij gebrek aan een eindplaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben verlaten in dezelfde staat als waarin hij het ontvangen heeft bij intrede.

Artikel 10: Einde van de overeenkomst /wederinhuring

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder het gehuurde goed op dat ogenblik volledig ontruimen. De sleutels dienen terugbezorgd te worden bij het einde van de huurperiode tenzij anders overeengekomen. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen tegen ontvangstbewijs zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen.

Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student voor dezelfde studio kan de huurprijs enkel geïndexeerd worden.

Artikel 11: Regeling derde examenperiode

Indien de huurovereenkomst eindigt vóór de laatste examens van de huurder in de derde examenperiode dan zal de verhuurder, indien de huurder dit aanvraagt vóór 20 juli, de huurperiode verlengen met minimum één week en ten laatste tot 15 september. De huurder betaald per aangebroken week een weekuur van 1/4^{de} van de maandelijkse betaling zoals bepaald in Art. 5.

Artikel 12: Onderverhuren en huuroverdracht

Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt er wel in toe dat de huurder zijn kamer onderverhuurt aan een student wanneer de huurder deelneemt aan een studieuitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuring.

De huurder blijft verantwoordelijk voor eventueel toegebrachte schade aan het verhuurde goed, zelfs indien deze schade werd veroorzaakt door de onderhuurder.

Artikel 13: Voortijdige beëindiging

De huurder kan deze overeenkomst voortijdig beëindigen

1. Voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via schriftelijke opzegging. De beëindiging van de huurovereenkomst is kosteloos wanneer de huurder de huurovereenkomst tot drie maanden vóór de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding ervan beëindigt wordt.
2. Door het geven van een opzegging van twee maanden:
 - a. Bij officiële stopzetting van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling
 - b. Bij overlijden van één van de ouders of een ander persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk

De opzegging moet in beide gevallen schriftelijk worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de verzending van deze brief.

Indien zich tijdens de opzeggingstermijn een nieuwe huurder aanbiedt die het verhuurde goed wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard wordt de bestaande huurovereenkomst nog tijdens de opzeggingstermijn definitief stopgezet en treedt de nieuwe huurovereenkomst op dat ogenblik in werking.

3. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Artikel 14: Onderhoud – herstellingen – schade - verbouwingswerken

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake zijn het technisch onderhoud en de herstellingen ten laste van de verhuurder. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzakelijk maakt. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de studio te vermijden.

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen zoals opgesomd in de wettelijk vastgelegde "lijst van kleine herstellingen", zie www.woninghuur.vlaanderen.

De huurder is aansprakelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot het verhuurde goed verleende.

De huurders worden vermoed aansprakelijk te zijn voor niet-aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen/goederen en veiligheidsinstallaties die tot het verhuurde goed behoren, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage en voor zover de schade kan bewezen worden. De verhuurder kan iedere huurder slechts voor een deel aanspreken voor deze schade. Dit deel wordt bepaald in functie van het aantal huurders ten opzichte van het verhuurde goed.

De verhuurder mag geen verbouwingswerken of wijzigingen aanbrengen aan het verhuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen geval tijdens de blok- en examenperiode. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

De huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het verhuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 15: Veiligheidsvoorschriften - EPC

De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij van de rookmelder in zijn studio. Voor de rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes ligt deze verplichting bij de verhuurder.

De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.

De verhuurder verbindt er zich toe de brandveiligheidsvoorschriften van het huis aan de huurder te overhandigen en die op zichtbare plaatsen in het verhuurde goed op te hangen. De huurder verklaart een exemplaar van deze voorschriften ontvangen te hebben. De voorschriften maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

Artikel 16: Rustig genot

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de studio in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

Beide partijen of derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen.

Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vetoeven tenzij met schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Artikel 17: Comfort

Het verhuurde goed moet in overeenstemming zijn met de Vlaamse Wooncode. De verhuurder waarborgt een minimum temperatuur van 20° C tussen 7 en 24 uur, en 15° C 's nachts.

Artikel 18: Bemiddeling huisvestingsdienst

Beide partijen aanvaarden de bemiddeling door de Huisvestingsdienst van de KUL (Naamsestraat 80, 3000 Leuven) in geval er een geschil is over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze overeenkomst, dit alvorens het geschil aanhangig te maken bij de rechtbank en teneinde de huisvestingsdienst in de mogelijkheid te stellen een verzoeningsvoorstel te doen.

Artikel 19: Registratie

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen de twee maanden na de ondertekening van het huurcontract. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn geheel ten laste van de verhuurder.

Het niet naleven van de registratieverplichting door de verhuurder geeft de huurder bij verkoop van het goed het recht op schadeloosstelling door de verhuurder wanneer het huurcontract niet wordt gerespecteerd door de nieuwe eigenaar/verhuurder.

Artikel 20: Bijkomende bepalingen

Het gebouw is volledig rookvrij, er geldt een strikt rookverbod in zowel de gemeenschappelijke ruimtes als in de privévertrekken. De huurder belooft zich hieraan te houden en erkent dat herhaaldelijke overtreding hiervan als overlast en dus ook als reden voor huurverbreking kan worden beschouwd.

De huurder mag gebruik maken van poetsmateriaal dat ten behoeve van de reiniging van de gemeenschappelijke ruimtes in de wasplaats onderaan de traphal is geplaatst en mag eventueel ook eigen materiaal in deze ruimte bewaren zonder evenwel het normale gebruik van de betreffende ruimte te belemmeren of te verstoren.

De huurder heeft toestemming om de hal van het gebouw te gebruiken als fietsenstalling (samen met de andere bewoners van het gebouw). Er is een kleine kastruimte voorzien naast de tellerkast die de huurder deelt met de andere huurders en waarin kleine benodigdheden kunnen worden bewaard.



De huurder deelt een tijdelijke vuilnisopslagruime in de hal met de andere huurders. De huurder staat zelf in voor het ordentelijk buitenzetten van het afval op de door de gemeente voorziene afvalophaaldagen.

De verhuurder voorziet koolstoffilters voor de dampkap ter vervanging van vervuilde filters. Vervanging is voorzien om de 2 à 3 maanden, afhankelijk van hoe intensief de dampkap werd gebruikt. De huurder bezorgt de vervuilde koolstoffilters aan de verhuurder door ze klaar te leggen in de hal, waarna de verhuurder de koolstof kan reinigen en reactiveren voor hergebruik bij een volgende wissel.

De vloer van het verhuurde goed is bekleed met laminaat. Deze vloerbedekking verdraagt geen water. De huurder zal er zorg voor dragen dat eventueel water of vocht dat op de vloer komt onmiddellijk wordt verwijderd en dat de vensters niet zodanig geopend worden bij regenweer dat er regenwater kan binnenkomen.

Ten behoeve van de brandveiligheid zijn geen open vuren toegestaan, noch de opstelling van smeulende objecten.

Artikel 20: Slotbepalingen

Deze huurovereenkomst bestaat uit 7 bladzijden waarvan de eerste 6 geparafeerd worden door beide partijen. Alle wijzigingen aan deze overeenkomst worden door beide partijen geparafeerd.

Aldus opgemaakt in 3 exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben op 22 januari 2024 en waarvan er één bestemd is voor het bestuur van BTW, Registratie en Domeinen (te bezorgen door de verhuurder).

De huurder,



De verhuurders,



WONINGHUUROVEREENKOMST

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN :

1. De heer en mevrouw [REDACTED]
[REDACTED] (rijksregisternummer [REDACTED]) wonende te [REDACTED]
[REDACTED]
Hierna genoemd 'de verhuurder'

EN

2. Juffrouw [REDACTED] (rijksregisternummer [REDACTED]) wonende [REDACTED]
[REDACTED]
Hierna genoemd 'de huurder'

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: Voorwerp

De verhuurder geeft aan de huurder, die ermee instemt, in huur een appartement nr. 0101 in het appartementsgebouw, gelegen te Naamssesteenweg 112, 3001 Heverlee.

Het verhuurde goed bestaat uit de volgende vertrekken :

- ingerichte badkamer met douche, wastafel en inbouwkasten
- WC
- slaapkamer
- doorlopende eetkamer en leefruimte
- ingerichte keuken met ingebouwde koelkast, diepvriezer, afwasmachine, kookplaat, dampkap, heteluchtoven en microgolfoven

Hierna genoemd 'het onroerend goed'

Artikel 2: Staat en plaatsbeschrijving

Het onroerend goed wordt gehuurd in de staat waarin het zich bevindt door de huurder goed gekend. Het appartement bevindt zich in goede staat,

Een plaatsbeschrijving van het onroerend goed wordt opgemaakt uiterlijk binnen 1 maand na aanvang van de huur door de partijen zelf. Op het einde van de overeenkomst zal op dezelfde wijze een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven, als deze waarin hij het ontvangen heeft. Slijtage door normaal gebruik valt hier niet onder.

Het gebouw is volledig rookvrij, er geldt een strikt rookverbod in zowel de gemeenschappelijke ruimtes als in de privévertrekken. De huurder belooft zich hiaraan te houden en erkent dat herhaaldelijke overtreding hiervan als overlast en dus ook als reden voor huurverbreking kan worden beschouwd.



Artikel 3: Bestemming

3.1.

Het goed wordt verhuurd voor persoonlijk gebruik.

Huurder en verhuurder komen overeen dat het gehuurde goed dienst zal doen als hoofdverblijfplaats van de huurder.

Op onderhavige overeenkomst is de Woninghuurwet van toepassing.

3.2.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen per aangetekend schrijven indien hij zijn hoofdverblijfplaats zou wijzigen.

3.3.

Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook, worden uitdrukkelijk uitgesloten. In het bijzonder is de toepassing van de Handelshuurwet op onderhavige overeenkomst uitgesloten.

3.4.

Indien de huurder in gebreke blijft de in dit artikel vermelde verplichtingen in verband met de bestemming van het goed na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder, waarvoor de verhuurder de ontbinding kan vorderen voor de vrederechter.

Bovendien heeft de verhuurder, zelfs als hij de ontbinding niet vordert, van rechtswege recht op een schadevergoeding, daarin o.m. begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder gehouden is door het loutere feit dat de huurder de woning niet als hoofdverblijfplaats gebruikt of omdat door de huurder in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend.

Artikel 4: Duur

4.1.

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van negen jaar met ingang op 1 november 2021 om te eindigen op 31 oktober 2030.

De huurovereenkomst zal evenwel slechts ten einde lopen, indien de huurder of de verhuurder ten minste zes maanden voor de vervaldag de overeenkomst opzegt. Indien geen opzegging wordt betekend, of de opzegging laattijdig gebeurt, wordt de huurovereenkomst verlengd met drie jaar.

Hetzelfde geldt wanneer deze of latere verlengingen niet door één van de partijen wordt opgezegd zes maanden voor het verstrijken van de verlenging.

4.2.

In afwijking van het voorgaande, zal de huurder de huurovereenkomst op ieder ogenblik kunnen opzeggen, mits een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

4.3.

De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door een van zijn naaste verwanten mits inachtnaam van een opzegtermijn van zes maanden. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken. De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e). Is deze verwant een bloedverwant in de derde graad dan mag de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode.

De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en mits inachtnaam van een opzegtermijn van zes maanden, de overeenkomst beëindigen om het goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden.

Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert en een vergoeding van 9 of 6 maanden huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

4.4.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van zes maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief dan kan de huurder een tegenopzegging geven mits inachtnaam van een opzegtermijn van één maand. In dat geval zal geen vergoeding door de huurder verschuldigd.

4.5.

Behoudens een andere regeling moet de huurder uiterlijk op het einde van de huur zijn persoonlijke bezittingen volledig uit de woning ontruimen en in elk geval de sleutels terugbezorgen aan de verhuurder.

Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen.

Artikel 5: Prijs

5.1.

De huurprijs wordt bepaald op 695 euro per maand, vooraf betaalbaar in handen van de verhuurder of zijn lasthebber door overschrijving op rekeningnummer [REDACTED] van de verhuurder.

De eerste maand huur is betaalbaar vanaf 1 november 2021.

Wanneer de huurprijs of enige andere vergoeding, waartoe de huurder krachtens deze overeenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft de verhuurder van rechtswege recht op verwijsintresten gelijk aan de wettelijke intrestvoet.

5.2.

De huurprijs zal jaarlijks aangepast worden aan de kosten van het levensonderhoud, overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.



De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden en dit op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex.

Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- basishuurprijs: de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de huurder zijn gelegd.
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten.

Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de verhuurder de huurder daarvan in kennis moet stellen.

Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde prijs en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde prijs, in meer of in min worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijks huurprijs.

Van deze clause zal van rechtswege slechts afgeweken worden, voor zover een wettelijke reglementering een dergelijke afwijking oplegt.

5.3.

Zowel huurder als verhuurder hebben het recht tegen het einde van iedere driejaarlijkse periode om herziening van de huurprijs te vragen onder bepaalde voorwaarden weergegeven in art. 7 Woninghuurwet. Voor de herziening van de huurprijs (verhoging/ verlaging) zal de belanghebbende partij daartoe een aanvraag richten aan de andere partij, tussen de 9^e en 6^e maand voor het verstrijken van de driejaarlijkse periode. Bereiken partijen geen akkoord, dan kan de herziening worden gevorderd voor de vrederechter, tussen de 6^{de} en de 3^{de} maand voor het verstrijken van de bedoelde periode. De nieuw overeengekomen of door de vrederechter toegestane huurprijs zal een aanvang nemen met ingang van de volgende driejaarlijkse periode en zal vanaf dat tijdstip de basishuurprijs vormen voor de jaarlijkse indexaanpassing.

5.4

De huurder betaald een vergoeding voor het tweejaarlijkse nazicht en afstellen van de verwarmingsinstallatie, voor het jaarlijkse onderhoud van de airconditioningtoestellen, voor zijn aandeel in de controle van de brandblustoestellen en van de brandmeldinstallatie in de hal en het gemeenschappelijk verbruik van water en elektriciteit. De verhuurder is verantwoordelijk voor het plannen en laten gebeuren van deze onderhoudsbeurten.

De totaliteit van de kosten zijn bepaald op 55 euro per maand, maandelijks te betalen samen met de huur.

De huurders van het gebouw staan zelf in voor het onderhoud van de trappenhal en de inkomhal. Dit onderhoud dient te gebeuren in onderling overleg.

Artikel 6: Overdracht van huur of onderhuur

Het is de huurder verboden om het onroerend goed in onderhuur te geven of deze huurovereenkomst over te dragen aan een derde zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

Artikel 7: Vervreemding van het goed

Ingeval van vervreemding van het gehuurde goed om welke reden dan ook, zal de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst kunnen opzeggen binnen de mogelijkheden geboden door de Woninghuurwet.

In voorkomend geval zal de huidige verhuurder de huurder geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 8: Veranderingen en verbouwingen

8.1.

Het is de verhuurder toegestaan om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen door te voeren op voorwaarde dat deze werken noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het verhuurde goed, dat de huurder vooraf schriftelijk verwittigd werd en dat de aard van het verhuurde goed niet gewijzigd wordt door de werken.

De huurder zal in geen geval recht hebben op een schadevergoeding bij gedeeltelijk niet gebruik van het verhuurde goed, zelfs al wordt de termijn van werkzaamheden overschreden met meer dan 40 dagen.

Deze regeling geldt ook voor dringende herstellingen die de verhuurder laat uitvoeren en die geen uitstel gedogen zoals voorzien in art. 1724 B.W.

8.2.

Het is de huurder niet toegelaten om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen uit te voeren, hetzij mits de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

8.3.

Na eventuele uitvoering van werken door de huurder zullen de veranderingen, verbouwingen, herinrichtingen of verbeteringen door de verhuurder verworven zijn, zonder dat aan de huurder enige vergoeding verschuldigd is, noch bij de uitvoering van de werken, noch bij het einde van de huur.

8.4.

De verhuurder heeft het recht om zelf of door een gevolmachtigde toezicht uit te oefenen op werken uitgevoerd lastens hemzelf of lastens de huurder zolang deze werken aan de gang zijn.

Artikel 9: Onderhoud en kleine herstellingen

9.1.

De huurder draagt zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die ten laste van de huurder gelegd worden onder toepassing van artikel 1754 e.v. BW en van de plaatselijke gebruiken alsook diegene die specifiek in dit artikel worden geregeld.

De huurder moet alle gebroken en gescheurde ruiten en spiegels vervangen door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, zelfs indien de schade veroorzaakt werd door onvoorziene omstandigheden. Hij doet dit in samenspraak met de verhuurder. Gevel- en dakramen zijn hiervan uitgesloten.

De huurder draagt eveneens zorg voor het onderhoud van de zonneschermen, de muurdecoratie en de geveldeuren, voor de sleutels en de sloten. De huurder dient lampen zelf te vervangen door lampen van eenzelfde of evenwaardig type.

9.2

De verhuurder is verplicht de gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder. De huurder is verplicht de terbeschikkinggestelde apparatuur te gebruiken en te onderhouden volgens de aanbevelingen van de fabrikant.

Bij defect van de terbeschikkinggestelde apparatuur zal de huurder onmiddellijk de verhuurder verwittigen opdat deze zo snel mogelijk het defect zal laten verhelpen. De verhuurder zal hiervoor de kosten dragen tenzij de huurder het apparaat niet volgens de aanwijzingen van de fabrikant heeft gebruikt of indien de huurder zelf de storing veroorzaakt heeft.

9.3.

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van schade of beschadiging, die buiten zijn herstellingsplicht vallen. Mocht hij nalaten dergelijke schade of beschadiging te melden, dan heeft de verhuurder een mogelijke rechtsvordering tegen de huurder voor de schade, die ontstaan is door diens nalatigheid. De verhuurder verbindt zich ertoe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

9.4.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de tweejaarlijkse technische controle, reiniging en afstelling van de verwarmingsinstallatie.

De huurder moet de rekeningen betalen voor het gebruik van water, gas en elektriciteit, evenals de huurprijs van de meters. De huurder betaalt eveneens de huurprijs voor de aansluiting op het telefoonnet, internet en de kabeltelevisie/radio. De telecomrekeningen zijn integraal te zijnen laste.

De huurder neemt mee alle voorzorgen om vorstschade te vermijden. Hij moet ervoor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt raken. De huurder moet deze leidingen in voorkomend geval op zijn kosten laten ontstoppen.

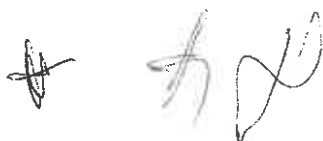
9.5.

De huurder zal het appartement in nette staat onderhouden. De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot de woning verleende.

Artikel 10: Verzekering

10.1

De huurder zal een brandverzekering nemen voor gans het door hem gehuurde goed en voor zijn evenredig aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, evenals ter dekking van zijn inboedel. De polis moet zowel het huurrisico als het verhaal van derden verzekeren.



De huurder moet een kopie van de polis aan de verhuurder overhandigen bij aanvang van de huurovereenkomst. De huurder moet een bewijs dat hij de premies betaald heeft kunnen voorleggen telkens de verhuurder hierom verzoekt.

De polis zal voorzien dat de verzekeringsmaatschappij de verhuurder vooraf in kennis zal stellen van iedere stopzetting van de dekking, om welke reden en om initiatief van welke partij dan ook.

10.2

Het branden van kaarsen of fakkels is niet toegestaan, met uitzondering van kaarsen of theelichtjes in een brandveilige houder. Het gebouw is volledig rookvrij.

Artikel 11: Waarborg

11.1.

De huurder verbindt er zich toe voortdurend en vanaf het begin van deze overeenkomst, het onroerend goed te stofferen, zodoende dat de opbrengst van de inboedel voldoende is om zes maanden huur te waarborgen.

11.2.

De huurder verbindt er zich tevens toe om voor de aanvang van de huurtermijn tot zekerheid van zijn verplichtingen een huurwaarborg overeenkomstig artikel 10 Woninghuurwet te stellen:

- ofwel een som geld gelijk aan drie maanden huur te storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling naar zijn keuze en de verhuurder hiervan het bewijs te leveren;
- ofwel een bankwaarborg van drie maanden huur ten gunste van de verhuurder bij een bank van zijn keuze;

De huurwaarborg zal slechts vrijgegeven worden aan de huurder of de verhuurder mits een schriftelijk akkoord tussen beiden wordt opgemaakt na het beëindigen van de huurovereenkomst of een afschrift van een rechterlijke beslissing wordt overgelegd.

Artikel 12: Voortijdige beëindiging

De verhuurder kan omwille van ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het gebouw in het gedrang komt deze overeenkomst beëindigen door het geven van een opzeg van 1 maand.

In geval deze overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de huurder, om welke reden ook, moet de huurder als wederinhuringsvergoeding een som betalen die gelijk is aan 3 maanden huurprijs geldend op het ogenblik van de ontbinding.

Eenzelfde som zal uitbetaald worden door de verhuurder aan de huurder, mocht de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst bekomen van de bevoegde rechter wegens zware fout van de verhuurder.

In geen geval telt de toepassing van het schadebeding ter dekking van de eventuele huurschade.

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder.

De opzegging, zowel door de huurder als door de verhuurder, moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van eventuele bewijsstukken.



De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de maand van verzending van deze brief. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt die door beide partijen kan worden aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst en werking treedt.

Artikel 13: Rustig genot en toezicht

De huurder en verhuurder verbinden er zich toe het rustig genot van de woning te verzekeren. De verhuurder of zijn vertegenwoordigers hebben steeds toegang tot het gebouw en de woning en, in geval van noodzaak of voor onderhoud of herstelling, zelfs in afwezigheid van de huurder. De verhuurder zal in de regel echter steeds de huurder om toegang tot de woning vragen en zal van zijn recht om zelfstandig en/of in afwezigheid van de huurder de woning te betreden slechts gebruikmaken in geval van uiterste noodzaak of van hoogste urgentie.

Beide partijen of derden aan wie zij toegang tot het gebouw hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen. Dit zowel in de gehuurde woning als in de gemeenschappelijke delen. Hinderlijke geluidsinstallaties en muziekinstrumenten zijn niet toegelaten. Huisdieren zijn niet toegelaten.

De huurder erkend de belangen van medebewoners met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en zal ervoor zorgen dat deze niet door zijn toedoen worden geschaad.

Artikel 14: Verantwoordelijkheid

In geval van onderbreking in de levering van gas, water of elektriciteit kan de verhuurder niet verantwoordelijk gesteld worden voor de geleden schade, noch voor de gebruiksderiving indien deze niet door zijn toedoen werd veroorzaakt.

Artikel 15: Onteigening ten algemene nutte

De huurder en de verhuurder komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. Verhuurder en huurder zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

Artikel 16: Bezoekrecht

De huurder dient toe te staan dat tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop een bericht aangebracht wordt ten behoeve van kandidaat-huurders respectievelijk kandidaat-kopers. De huurder zal eveneens dulden dat het gehuurde goed bezichtigd wordt gedurende drie werkdagen gedurende 2 uren, waarvoor de concrete afspraken onderling en ten gepaste tijde geschieden.

Artikel 17: Registratie

De registratie van onderhavige overeenkomst alsmede de bijhorende betaling van registratierechten vallen ten laste van de verhuurder.



Artikel 18: EPC

De verhuurder stelt aan de huurder een geldig energieprestatiecertificaat ter beschikking. Kopie van het certificaat wordt aan onderhavige overeenkomst gehecht.

Artikel 19: Toepasselijk recht en geschillen

Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken bevoegd voor de plaats van de ligging van het onroerend goed.

Artikel 20: Bijkomende bepalingen

De laminaatvloer van het appartement is vocht absorberend en laat geen grondige dieptereiniging toe. Om die reden is het verboden loslopende huisdieren te houden in het appartement. De huurder verklaart zich hiermee akkoord en erkent dat een overtreding van dit verbod als overlast en dus ook als reden voor huurverbreking kan worden beschouwd.

De huurder mag gebruik maken van poetsmateriaal dat ten behoeve van de reiniging van de gemeenschappelijke ruimtes in de wasplaats onderaan de traphal is geplaatst en mag eventueel ook eigen materiaal in deze ruimte bewaren zonder evenwel het normale gebruik van de betreffende ruimte te belemmeren of te verstoren.

De huurder heeft toestemming om de hal van het gebouw te gebruiken als fietsstalling (samen met de andere bewoners van het gebouw). Er zijn 2 fietsstallingen voorzien voor dit appartement.

Aldus opgemaakt in 3 exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben, te Heverlee op 10 september 2021 en waarvan er één bestemd is voor het bestuur van BTW, Registratie en Domeinen.

De huurder,

De verhuurder,

I. _____

J. _____

Bijlages:

- Energieprestatiecertificaat 20120912-0001205478-00000006-4

WONINGHUUROVEREENKOMST

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN :

1. De heer en mevrouw [REDACTED] (rijksregisternummer [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] (rijksregisternummer [REDACTED]), wonende te [REDACTED]
[REDACTED]
Hierna genoemd 'de verhuurder'

EN

2. Juffrouw [REDACTED] (rijksregisternummer [REDACTED]), wonende te [REDACTED]
[REDACTED]
Hierna genoemd 'de huurder'

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: Voorwerp

De verhuurder geeft aan de huurder, die ernee instemt, in huur een appartement nr. 0201 in het appartementsgebouw, gelegen te Naamseseenweg 112, 3001 Heverlee

Het verhuurde goed bestaat uit de volgende vertrekken :

- ingerichte badkamer met WC, douche, wastafel en inbouwkasten
- slaapkamer met 2 dubbele klerkasten, bureaumeubel en bureaustoel
- berging (met C.V.)
- leefruimte met zitbank en TV kast
- ingerichte (open) keuken met ingebouwde koelkast, diepvriezer, afwasmachine, kookplaat, dampkap, heteluchtoven en microgolfoven, tafel en 4 stoelen

en is voorzien van airconditioningstoestellen in de keuken en de slaapkamer

Hierna genoemd 'het onroerend goed'

Artikel 2: Staat en plaatsbeschrijving

Het onroerend goed wordt gehuurd in de staat waarin het zich bevindt door de huurder goed gekend. Het appartement bevindt zich in goede staat.

Een plaatsbeschrijving van het onroerend goed wordt opgemaakt uiterlijk binnen 1 maand na aanvang van de huur door de partijen zelf. Op het einde van de overeenkomst zal op dezelfde wijze een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven, als deze waarin hij het ontvangen heeft. Slijtage door normaal gebruik valt hier niet onder.

Het gebouw is volledig rookvrij, er geldt een strikt rookverbod in zowel de gemeenschappelijke ruimtes als in de privévertrekken. De huurder belooft zich hieraan te houden en erkent dat herhaaldelijke overtreding hiervan als overlast en dus ook als reden voor huurverbreking kan worden beschouwd.

Artikel 3: Bestemming

3.1.

Het goed wordt verhuurd voor persoonlijk gebruik.

Huurder en verhuurder komen overeen dat het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats van minstens één van beide huurder dienst zal doen.

Op onderhavige overeenkomst is de Woninghuurwet van toepassing.

3.2.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen per aangetekend schrijven indien hij zijn hoofdverblijfplaats zou wijzigen.

3.3.

Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook, worden uitdrukkelijk uitgesloten. In het bijzonder is de toepassing van de Handelshuurwet op onderhavige overeenkomst uitgesloten.

3.4.

Indien de huurder in gebreke blijft de in dit artikel vermelde verplichtingen in verband met de bestemming van het goed na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder, waarvoor de verhuurder de ontbinding kan vorderen voor de vrederechter.

Bovendien heeft de verhuurder, zelfs als hij de ontbinding niet vordert, van rechtswege recht op een schadevergoeding, daarin o.m. begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder gehouden is door het loutere feit dat de huurder de woning niet als hoofdverblijfplaats gebruikt of omdat door de huurder in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend.

Artikel 4: Duur

4.1.

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van negen jaar met ingang op 1 maart 2020 om te eindigen op 28 februari 2029.

De huurovereenkomst zal evenwel slechts ten einde lopen, indien de huurder of de verhuurder ten minste zes maanden voor de vervalddag de overeenkomst opzegt. Indien geen opzegging wordt betekend, of de opzegging laattijdig gebeurt, wordt de huurovereenkomst verlengd met drie jaar.

Hetzelfde geldt wanneer deze of latere verlengingen niet door één van de partijen wordt opgezegd zes maanden voor het verstrijken van de verlenging.

4.2.

In afwijking van het voorgaande, zal de huurder de huurovereenkomst op ieder ogenblik kunnen opzeggen, mits een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan 1 maand huur.

4.3.

De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door een van zijn naaste verwanten mits inachtnaam van een opzegtermijn van zes maanden. Om geldig te zijn moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en werkelijk zal betrekken. De persoon die het goed betreft kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar kinderen, kleinkinderen of geadopteerde kinderen en de kinderen van de echtgeno(o)t(e), bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en deze van zijn/haar echtgeno(o)t(e), broers, zusters, ooms, tantes, neven, nichten en deze van de echtgeno(o)t(e). Is deze verwant een bloedverwant in de derde graad dan mag de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode.

De verhuurder kan bij het verstrijken van elke driejarige periode en mits inachtnaam van een opzegtermijn van zes maanden, de overeenkomst beëindigen om het goed geheel of gedeeltelijk weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren. De opzegging moet het motief toelichten en beantwoorden aan een aantal strikte voorwaarden.

Op het einde van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de overeenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde dat hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert en een vergoeding van 9 of 6 maanden huur (naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode) te betalen aan de huurder.

4.4.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzeg van zes maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief dan kan de huurder een tegenopzegging geven mits inachtnaam van een opzegtermijn van één maand. In dat geval zal geen vergoeding door de huurder verschuldigd.

4.5.

Behoudens een andere regeling moet de huurder uiterlijk op het einde van de huur zijn persoonlijke bezittingen volledig uit de woning ontruimen en in elk geval de sleutels terugbezorgen aan de verhuurder.

Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen.

Artikel 5: Prijs

5.1.

De huurprijs wordt bepaald op 665 euro per maand, vooraf betaalbaar in handen van de verhuurder of zijn lasthebber door overschrijving op rekeningnummer [REDACTED] van de verhuurder.

De eerste maand huur is betaalbaar vanaf 1 maart 2020.

Wanneer de huurprijs of enige andere vergoeding, waartoe de huurder krachtens deze overeenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft de verhuurder van rechtswege recht op verwijsintresten gelijk aan de wettelijke intrestvoet.

5.2.

De huurprijs zal jaarlijks aangepast worden aan de kosten van het levensonderhoud, overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.

De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden en dit op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex.

Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- basishuurprijs: de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de huurder zijn gelegd.
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten.

Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de verhuurder de huurder daarvan in kennis moet stellen.

Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde prijs en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde prijs, in meer of in min worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijkse huurprijs.

Van deze clause zal van rechtswege slechts afgeweken worden, voor zover een wettelijke reglementering een dergelijke afwijking oplegt.

5.3.

Zowel huurder als verhuurder hebben het recht tegen het einde van iedere driejaarlijkse periode om herziening van de huurprijs te vragen onder bepaalde voorwaarden weergegeven in art. 7 Woninghuurwet. Voor de herziening van de huurprijs (verhoging/ verlaging) zal de belanghebbende partij daartoe een aanvraag richten aan de andere partij, tussen de 9^e en 6^e maand voor het verstrijken van de driejaarlijkse periode. Bereiken partijen geen akkoord, dan kan de herziening worden gevorderd voor de vrederechter, tussen de 6^{de} en de 3^{de} maand voor het verstrijken van de bedoelde periode. De nieuw overeengekomen of door de vrederechter toegestane huurprijs zal een aanvang nemen met ingang van de volgende driejaarlijkse periode en zal vanaf dat tijdstip de basishuurprijs vormen voor de jaarlijkse indexaanpassing.

5.4

De huurder betaald een vergoeding voor het tweejaarlijkse nazicht en afstellen van de verwarmingsinstallatie, voor het jaarlijkse onderhoud van de airconditioningtoestellen, voor zijn aandeel in de controle van de brandblustoestellen en van de brandmeldinstallatie in de hal. De verhuurder is verantwoordelijk voor het plannen en laten gebeuren van deze onderhoudsbeurten.

De totaliteit van de kosten zijn bepaald op 30 euro per maand, maandelijks te betalen samen met de huur.

De huurders van het gebouw staan zelf in voor het onderhoud van de trappenhal en de inkomhal. Dit onderhoud dient te gebeuren in onderling overleg.

Artikel 6: Overdracht van huur of onderhuur

Het is de huurder verboden om het onroerend goed in onderhuur te geven of deze huurovereenkomst over te dragen aan een derde zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

Artikel 7: Vervreemding van het goed

Ingeval van vervreemding van het gehuurde goed om welke reden dan ook, zal de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst kunnen opzeggen binnen de mogelijkheden geboden door de Woninghuurwet.

In voorkomend geval zal de huidige verhuurder de huurder geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 8: Veranderingen en verbouwingen

8.1.

Het is de verhuurder toegestaan om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen door te voeren op voorwaarde dat deze werken noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het verhuurde goed, dat de huurder vooraf schriftelijk verwittigd werd en dat de aard van het verhuurde goed niet gewijzigd wordt door de werken.

De huurder zal in geen geval recht hebben op een schadevergoeding bij gedeeltelijk niet gebruik van het verhuurde goed, zelfs al wordt de termijn van werkzaamheden overschreden met meer dan 40 dagen.

Deze regeling geldt ook voor dringende herstellingen die de verhuurder laat uitvoeren en die geen uitstel gedogen zoals voorzien in art. 1724 B.W.

8.2.

Het is de huurder niet toegelaten om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen uit te voeren, hetzij mits de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

8.3.

Na eventuele uitvoering van werken door de huurder zullen de veranderingen, verbouwingen, herinrichtingen of verbeteringen door de verhuurder verworven zijn, zonder dat aan de huurder enige vergoeding verschuldigd is, noch bij de uitvoering van de werken, noch bij het einde van de huur.

8.4.

De verhuurder heeft het recht om zelf of door een gevolmachtigde toezicht uit te oefenen op werken uitgevoerd lastens hemzelf of lastens de huurder zolang deze werken aan de gang zijn.

Artikel 9: Onderhoud en kleine herstellingen

9.1.

De huurder draagt zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die ten laste van de huurder gelegd worden onder toepassing van artikel 1754 e.v. BW en van de plaatselijke gebruiken alsook diegene die specifiek in dit artikel worden geregeld.

De huurder moet binnenshuis alle gebroken en gescheurde ruiten en spiegels vervangen door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, zelfs indien de schade veroorzaakt werd door onvoorziene omstandigheden. Hij doet dit in samenspraak met de verhuurder. Gevel- en dakramen zijn hiervan uitgesloten.

De huurder draagt eveneens zorg voor het onderhoud van de zonneblinden, de muurdecoratie en de geverfde binnendeuren, voor de sleutels en de sloten. De huurder dient lampen zelf te vervangen door lampen van eenzelfde of evenwaardig type.

9.2

De verhuurder is verplicht de gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder. De huurder is verplicht de terbeschikkinggestelde apparatuur te gebruiken en te onderhouden volgens de aanbevelingen van de fabrikant.

Bij defect van de terbeschikkinggestelde apparatuur zal de huurder onmiddellijk de verhuurder verwittigen opdat deze zo snel mogelijk het defect zal laten verhelpen. De verhuurder zal hiervoor de kosten dragen tenzij de huurder het apparaat niet volgens de aanwijzingen van de fabrikant heeft gebruikt of indien de huurder zelf de storing veroorzaakt heeft.

9.3.

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van schade of beschadiging, die buiten zijn herstellingsplicht vallen. Mocht hij nalaten dergelijke schade of beschadiging te melden, dan heeft de verhuurder een mogelijke rechtsvordering tegen de huurder voor de schade, die ontstaan is door diens nalatigheid. De verhuurder verbindt zich ertoe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

9.4.

De huurder moet zorg dragen voor de verwarmingsinstallatie en er het onderhoud van verzekeren. Zo is hij verantwoordelijk voor de tweejaarlijkse technische controle, reiniging en afstelling van de verwarmingsinstallatie. De verhuurder heeft het recht het bewijs van de uitvoering van deze verplichting en van de betaling van de kosten ervan te vragen.

De huurder moet de rekeningen betalen voor het gebruik van water, gas en elektriciteit, evenals de huurprijs van de meters. De huurder betaalt eveneens de huurprijs voor de aansluiting op het telefoonnet, internet en de kabeltelevisie/radio. De telecomrekeningen zijn integraal te zijnen laste.

De huurder neemt mee alle voorzorgen om vorstschade te vermijden. Hij moet ervoor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt raken. De huurder moet deze leidingen in voorkomend geval op zijn kosten laten ontstoppen.

9.5.

De huurder zal het appartement in nette staat onderhouden. De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot de woning verleende

Artikel 10: Verzekering

10.1

De huurder zal een brandverzekering nemen voor gans het door hem gehuurde goed en voor zijn evenredig aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, evenals ter dekking van zijn inboedel. De polis moet zowel het huurrisico als het verhaal van derden verzekeren.

De huurder moet een kopie van de polis aan de verhuurder overhandigen bij aanvang van de huurovereenkomst. De huurder moet een bewijs dat hij de premies betaald heeft kunnen voorleggen telkens de verhuurder hierom verzoekt.

De polis zal voorzien dat de verzekeringsmaatschappij de verhuurder vooraf in kennis zal stellen van iedere stopzetting van de dekking, om welke reden en om initiatief van welke partij dan ook.

10.2

Het branden van kaarsen of fakkels is niet toegestaan, met uitzondering van kaarsen of theelichtjes in een brandveilige houder. Het gebouw is volledig rookvrij.

Artikel 11: Waarborg

11.2.

De huurder verbindt er zich tevens toe om voor de aanvang van de huurtermijn tot zekerheid van zijn verplichtingen een huurwaarborg overeenkomstig artikel 10 Woninghuurwet te stellen:

- ofwel een som geld gelijk aan drie maanden huur te storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling naar zijn keuze en de verhuurder hiervan het bewijs te leveren;
- ofwel een bankwaarborg van drie maanden huur ten gunste van de verhuurder bij een bank van zijn keuze;

De huurwaarborg zal slechts vrijgegeven worden aan de huurder of de verhuurder mits een schriftelijk akkoord tussen beiden wordt opgemaakt na het beëindigen van de huurovereenkomst of een afschrift van een rechterlijke beslissing wordt overgelegd.

Artikel 12: Voortijdige beëindiging

De verhuurder kan omwille van ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het gebouw in het gedrang komt deze overeenkomst beëindigen door het geven van een opzeg van 1 maand.

In geval deze overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de huurder, om welke reden ook, moet de huurder als wederinhuuringsvergoeding een som betalen die gelijk is aan 3 maanden huurprijs geldend op het ogenblik van de ontbinding.

Eenzelfde som zal uitbetaald worden door de verhuurder aan de huurder, mocht de huurder de ontbinding van de huurovereenkomst bekomen van de bevoegde rechter wegens zware fout van de verhuurder.

In geen geval telt de toepassing van het schadebeding ter dekking van de eventuele huurschade.

De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder.

De opzegging, zowel door de huurder als door de verhuurder, moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van eventuele bewijsstukken.

De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de maand van verzending van deze brief. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt die door beide partijen kan worden aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst en werking treedt.

Artikel 13: Rustig genot en toezicht

De huurder en verhuurder verbinden er zich toe het rustig genot van de woning te verzekeren. De verhuurder of zijn vertegenwoordigers hebben steeds toegang tot het gebouw en de woning en, in geval van noodzaak of voor onderhoud of herstelling, zelfs in afwezigheid van de huurder. De verhuurder zal in de regel echter steeds de huurder om toegang tot de woning vragen en zal van zijn recht om zelfstandig en/of in afwezigheid van de huurder de woning te betreden slechts gebruikmaken in geval van uiterste noodzaak of van hoogste urgentie.

Beide partijen of derden aan wie zij toegang tot het gebouw hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen. Dit zowel in de gehuurde woning als in de gemeenschappelijke delen. Hinderlijke geluidsinstallaties en muziekinstrumenten zijn niet toegelaten. Huisdieren zijn niet toegelaten.

De huurder erkend de belangen van medebewoners met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en zal ervoor zorgen dat deze niet door zijn toedoen worden geschaad.

Artikel 14: Verantwoordelijkheid

In geval van onderbreking in de levering van gas, water of elektriciteit kan de verhuurder niet verantwoordelijk gesteld worden voor de geleden schade, noch voor de gebruiksderiving indien deze niet door zijn toedoen werd veroorzaakt.

Artikel 15: Onteigening ten algemene nutte

De huurder en de verhuurder komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. Verhuurder en huurder zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigene overheid.

Artikel 16: Bezoekrecht

De huurder dient toe te staan dat tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop een bericht aangebracht wordt ten behoeve van kandidaat-huurders respectievelijk kandidaat-kopers. De huurder zal eveneens dulden dat het gehuurde goed bezichtigd wordt gedurende drie werkdagen gedurende 2 uren, waarvoor de concrete afspraken onderling en ten gepaste tijde geschieden.

Artikel 17: Registratie

De registratie van onderhavige overeenkomst alsmede de bijhorende betaling van registratierechten vallen ten laste van de verhuurder.

Artikel 18: EPC

De verhuurder stelt aan de huurder een geldig energieprestatiecertificaat ter beschikking. Kopie van het certificaat wordt aan onderhavige overeenkomst gehecht.

Artikel 19: Toepasselijk recht en geschillen

Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken bevoegd voor de plaats van de ligging van het onroerend goed.

Artikel 20: Bijkomende bepalingen

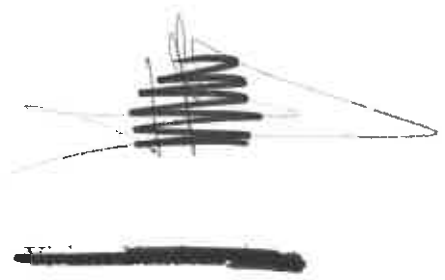
De huurders hebben toestemming om de hal van het gebouw te gebruiken als fietsenstalling.

Aldus opgemaakt in 3 exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben, te Heverlee op 5 februari 2020 en waarvan er één bestemd is voor het bestuur van BTW, Registratie en Domeinen.

De huurder,



De verhuurder,



Bijlages:

- Energieprestatiecertificaat 20120912-0001205527-00000003-3

WONINGHUUROVEREENKOMST

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN :

1. De heer en mevrouw

- [REDACTED]
rijksregisternummer [REDACTED]
email: [REDACTED] telefoon: [REDACTED]
- [REDACTED]
rijksregisternummer [REDACTED]
email: [REDACTED] - telefoon: [REDACTED]

Beiden wonende te [REDACTED]

Hierna genoemd 'de verhuurder'

EN

2. juffrouw

[REDACTED]
rijksregisternummer [REDACTED]
email: [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

Hierna genoemd 'de huurder'

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: Voorwerp en bestemming

De verhuurder geeft aan de huurder, die ermee instemt, in huur een studio nr. 0102 in het appartementsgebouw, gelegen te Naamssesteenweg 112, 3001 Heverlee.

Hierna genoemd 'het verhuurde goed'

Het verhuurde goed is bestemd voor bewoning door één persoon en is bedoeld als studieverblijf. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijfplaats te nemen of het pand te gebruiken voor handelsdoeleinden. Indien de huurder de bestemming van het goed wenst te wijzigen moet hij daartoe de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder hebben.

Indien de huurder in gebreke blijft de in dit artikel vermelde verplichtingen in verband met de bestemming van het goed na te komen, zal de verhuurder dit beschouwen als een ernstige tekortkoming vanwege de huurder, waarvoor de verhuurder de ontbinding kan vorderen voor de vrederechter.

Bovendien heeft de verhuurder, zelfs als hij de ontbinding niet vordert, van rechtswege recht op een schadevergoeding, daarin o.m. begrepen alle meerbelastingen waartoe de verhuurder

gehouden is door het loutere feit dat de huurder de woning niet als studieverblijf gebruikt of omdat door de huurder in het gehuurde goed een beroepsactiviteit wordt uitgeoefend.

Artikel 2: Aankleding en voorzieningen

Het verhuurde goed bestaat uit de volgende vertrekken :

- ingerichte badkamer met WC, douche, wastafel op inbouwkast
- leefruimte met inbouw bureaublad met onderkasten, een bed/bank zonder matras met twee onderliggende schuiven en 2 vaste kasten.
- ingerichte open keuken met ingebouwde koelkast, kookplaat, dampkap en microgolfoven

en is bemeubeld met volgende stukken:

- een tafel, 2 klapstoelen, een bureaustoel, 2 zitkrukjes, een vuilnisbak, een zetel, verlichtingsarmaturen, een TV toestel, en voorts nog een WC borstel, WC- afvalbakje, een onderlegger voor de bureaustoel, rolgordijnen en verduisterende overgordijnen

Er is verwarming en koeling voorzien door middel van een airconditioner met buitenunit. Voor het warm water is er een individuele boiler die gekoppeld is aan een klokschakelaar in de zekeringkast.

Artikel 3: Duur

Het verhuurde goed wordt verhuurd voor een huurperiode van 12 maanden die een aanvang neemt op 1 september 2023 en eindigt op 31 augustus 2024.

De huurmaand begint op de aanvangsdatum van het contract.

De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed tijdens de duur van de overeenkomst.

Artikel 4: Prijs

De huurprijs bedraagt 430 euro per maand.

In deze huurprijs zijn NIET inbegrepen:

- Nutsvoorzieningen: contracten voor water, elektriciteit en internet/TV dienen door de huurder zelf met de nutsbedrijven te worden afgesloten
- belasting op tweede verblijven (zie art. 7)

Er is geen afzonderlijke algemene kost voor onderhoud. De huurders van het gebouw staan zelf in voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes (in onderling overleg)

Artikel 5: Betaling van de huur

De huurprijs is betaalbaar in handen van de verhuurder of zijn lasthebber door overschrijving op rekeningnummer [REDACTED] van de verhuurder ten laatste op de 5^{de} dag van de betreffende maand.

De eerste maand huur is betaalbaar vanaf september 2023.

Artikel 6: Waarborg

De huurwaarborg wordt ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst door de huurder verstrekt. De huurder heeft de huurwaarborg van 780€ geblokkeerd bij de aanvang van het initiële huurcontract in september 2019. Deze waarborg blijft geldig voor dit contract.

Eventuele rentes of opbrengsten die voortvloeien uit de waarborgsom worden gekapitaliseerd ten bate van de huurder. Na een gezamenlijke inspectie van de staat van het verhuurde goed op het einde van de huurperiode zal de verhuurder tekenen voor gehele of gedeeltelijke vrijgave van de waarborgsom afhankelijk of er huurschade werd vastgesteld of niet. In geval van huurschade zal de verhuurder bestek opmaken van de schade. De huurder heeft het recht om een eigen bestek te laten opmaken hetgeen, indien dit beduidend gunstiger is als het bestek van de verhuurder, door de verhuurder zal aanvaard worden.

Artikel 7: Belasting op tweede verblijven

De belasting op tweede verblijven is niet in de huurprijs inbegrepen. Indien de huurder een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 1.500* tot een bedrag van € 108*. Vermits de huurder verklaart student te zijn betaalt hij bij aanvang van de huur € 100*. Indien de huurder nalaat het bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling aan de verhuurder in te leveren vóór 1 januari zal hij het resterende bedrag van de gemeentebelasting bijbetalen. Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studiebeurs van minstens € 200, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 48*. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de verhuurder vóór 1 januari.

* *Of het op dat ogenblik geldende belastingstarief. De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2023 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement.*

De belasting kan enkel aangerekend worden op voorwaarde dat 1 januari van het aanslagjaar valt binnen de contractduur zoals vermeld in art. 3 van deze huurovereenkomst.

Artikel 8: Brandverzekering

De ouders kunnen de aansprakelijkheid en inboedel van hun kinderen in een studentenverblijf gratis verzekeren in hun woningpolis.

Derhalve zal de huurder het bewijs voorleggen dat zulk een uitbreiding in de woningpolis van de ouders werd opgenomen

Artikel 9: Staat en plaatsbeschrijving

Het onroerend goed wordt gehuurd in de staat waarin het zich bevindt door de huurder goed gekend. De studio werd een jaar geleden gerenoveerd en is in goede staat.

Een plaatsbeschrijving van het onroerend goed werd opgemaakt bij de initiële ingebruikname van de studio in september 2019. Op het einde van de overeenkomst zal op dezelfde wijze een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven, als deze waarin hij het ontvangen heeft. Slijtage door normaal gebruik valt hier niet onder.

Bij gebrek aan een eindplaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben verlaten in dezelfde staat als waarin hij het ontvangen heeft bij intrede.

Artikel 10: Einde van de overeenkomst /wederinhuring

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder het gehuurde goed op dat ogenblik volledig ontruimen. De sleutels dienen terugbezorgd te worden bij het einde van de huurperiode tenzij anders overeengekomen. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen tegen ontvangstbewijs zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen.

Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student voor dezelfde studio kan de huurprijs enkel geïndexeerd worden.

Artikel 11: Regeling derde examenperiode

Indien de huurovereenkomst eindigt vóór de laatste examens van de huurder in de derde examenperiode dan zal de verhuurder, indien de huurder dit aanvraagt vóór 20 juli, de huurperiode verlengen met minimum één week en ten laatste tot 15 september. De huurder betaald per aangebroken week een weekuur van 1/4^{de} van de maandelijksse betaling zoals bepaald in Art. 5.

Artikel 12: Onderverhuren en huuroverdracht

Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt er wel in toe dat de huurder zijn kamer onderverhuurt aan een student wanneer de huurder deelneemt aan een studieuitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuring.

De huurder blijft verantwoordelijk voor eventueel toegebrachte schade aan het verhuurde goed, zelfs indien deze schade werd veroorzaakt door de onderhuurder.

Artikel 13: Voortijdige beëindiging

De huurder kan deze overeenkomst voortijdig beëindigen

1. Voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via schriftelijke opzegging. De beëindiging van de huurovereenkomst is kosteloos wanneer de huurder de huurovereenkomst tot drie maanden vóór de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding ervan beëindigt wordt.
2. Door het geven van een opzegging van twee maanden:
 - a. Bij officiële stopzetting van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling
 - b. Bij overlijden van één van de ouders of een ander persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk

De opzegging moet in beide gevallen schriftelijk worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de verzending van deze brief.

Indien zich tijdens de opzeggingstermijn een nieuwe huurder aanbiedt die het verhuurde goed wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard wordt de bestaande huurovereenkomst nog tijdens de opzeggingstermijn definitief stopgezet en treedt de nieuwe huurovereenkomst op dat ogenblik in werking.

3. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Artikel 14: Onderhoud – herstellingen – schade - verbouwingen

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake zijn het technisch onderhoud en de herstellingen ten laste van de verhuurder. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de studio te vermijden.

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen zoals opgesomd in de wettelijk vastgelegde "lijst van kleine herstellingen", zie www.woninghuur.vlaanderen.

De huurder is aansprakelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang to het verhuurde goed verleende.

De huurders worden vermoed aansprakelijk te zijn voor niet-aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen/goederen en veiligheidsinstallaties die tot het verhuurde goed behoren, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage en voor zover de schade kan bewezen worden. De verhuurder kan iedere huurder slechts voor een deel aanspreken voor deze schade. Dit deel wordt bepaalt in functie van het aantal huurders ten opzichte van het verhuurde goed.

De verhuurder mag geen verbouwingen of wijzigingen aanbrengen aan het verhuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen geval tijdens de blok- en examenperiode. De aangevraagde verbouwingen- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

De huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het verhuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 15: Veiligheidsvoorschriften - EPC

De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij van de rookmelder in zijn studio. Voor de rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes ligt deze verplichting bij de verhuurder.

De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.

De verhuurder verbindt er zich toe de brandveiligheidsvoorschriften van het huis aan de huurder te overhandigen en die op zichtbare plaatsen in het verhuurde goed op te hangen. De huurder verklaart een exemplaar van deze voorschriften ontvangen te hebben. De voorschriften maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

Artikel 16: Rustig genot

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de studio in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

Beide partijen of derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen.

Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vetoeven tenzij met schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Artikel 17: Comfort

Het verhuurde goed moet in overeenstemming zijn met de Vlaamse Wooncode. De verhuurder waarborgt een minimum temperatuur van 20° C tussen 7 en 24 uur, en 15° C 's nachts.

Artikel 18: Bemiddeling huisvestingsdienst

Beide partijen aanvaarden de bemiddeling door de Huisvestingsdienst van de KUL (Naamsestraat 80, 3000 Leuven) in geval er een geschil is over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze overeenkomst, dit alvorens het geschil aanhangig te maken bij de rechtbank en teneinde de huisvestingsdienst in de mogelijkheid te stellen een verzoeningsvoorstel te doen.

Artikel 19: Registratie

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren binnen de twee maanden na de ondertekening van het huurcontract. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn geheel ten laste van de verhuurder.

Het niet naleven van de registratieverplichting door de verhuurder geeft de huurder bij verkoop van het goed het recht op schadeloosstelling door de verhuurder wanneer het huurcontract niet wordt gerespecteerd door de nieuwe eigenaar/verhuurder.

Artikel 20: Bijkomende bepalingen

Het gebouw is volledig rookvrij, er geldt een strikt rookverbod in zowel de gemeenschappelijke ruimtes als in de privévertrekken. De huurder belooft zich hieraan te houden en erkent dat herhaaldelijke overtreding hiervan als overlast en dus ook als reden voor huurverbreking kan worden beschouwd.

De huurder mag gebruik maken van poetsmateriaal dat ten behoeve van de reiniging van de gemeenschappelijke ruimtes in de wasplaats onderaan de trap is geplaatst en mag

eventueel ook eigen materiaal in deze ruimte bewaren zonder evenwel het normale gebruik van de betreffende ruimte te belemmeren of te verstoren.

De huurder heeft toestemming om de hal van het gebouw te gebruiken als fietsenstalling (samen met de andere bewoners van het gebouw). Er is een kleine kastruimte voorzien naast de tellerkast die de huurder deelt met de andere huurders en waarin kleine benodigdheden kunnen worden bewaard.

De huurder deelt een tijdelijke vuilnisopslagruime in de hal met de andere huurders. De huurder staat zelf in voor het ordentelijk buitenzetten van het afval op de door de gemeente voorziene afvalophaaldagen.

De verhuurder voorziet koolstoffilters voor de dampkap ter vervanging van vervuilde filters. Vervanging is voorzien om de 2 à 3 maanden, afhankelijk van hoe intensief de dampkap werd gebruikt. De huurder bezorgt de vervuilde koolstoffilters aan de verhuurder door ze klaar te leggen in de hal, waarna de verhuurder de koolstof kan reinigen en reactiveren voor hergebruik bij een volgende wissel.

De vloer van het verhuurde goed is bekleed met laminaat. Deze vloerbedekking verdraagt geen water. De huurder zal er zorg voor dragen dat eventueel water of vocht dat op de vloer komt onmiddellijk wordt verwijderd en dat de vensters niet zodanig geopend worden bij regenweer dat er regenwater kan binnenkomen.

Ten behoeve van de brandveiligheid zijn geen open vuren toegestaan, noch de opstelling van smeulende objecten.

Artikel 20: Slotbepalingen

Deze huurovereenkomst bestaat uit 7 bladzijden waarvan de eerste 6 geparafeerd worden door beide partijen. Alle wijzigingen aan deze overeenkomst worden door beide partijen geparafeerd.

Aldus opgemaakt in 3 exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben, te Heverlee op 4 september 2023 en waarvan er één bestemd is voor het bestuur van BTW, Registratie en Domeinen (te bezorgen door de verhuurder).

De huurder,

De verhuurders,



Bijlages:

- Energieprestatiecertificaat 20220808-0002652074-RES-1

HANDELSHUUROVEREENKOMST

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

1. De heer en mevrouw [REDACTED] (RRnr. [REDACTED]) en [REDACTED] ([REDACTED]), wonende [REDACTED]

Hierna genoemd 'de verhuurder'

EN

2. Mevrouw [REDACTED] (RRnr. [REDACTED]) met ondernemingsnummer [REDACTED]

Hierna genoemd 'de huurder'

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: Voorwerp

De verhuurder geeft in handelshuur aan de huurder, die aanvaardt, het onroerend goed gelegen te Naamsesteenweg 110, 3001 Heverlee met een totale oppervlakte van 105m² + 4 kelders en ten kadaster gekend als 13-F-290-H-2.

Hierna genoemd 'het onroerend goed'

Artikel 2: Staat en plaatsbeschrijving

Het onroerend goed wordt gehuurd in de staat waarin het zich bevindt, door de huurder goed gekend.

Een plaatsbeschrijving van het onroerend goed wordt opgemaakt uiterlijk binnen 1 maand na aanvang van de huur ofwel door de partijen zelf ofwel in aanwezigheid en voor rekening van beide partijen door een deskundige die door beide partijen gemeenschappelijk werd aangeduid. Bij gebreke aan overeenstemming tussen partijen en op verzoek van de meest gereede partij, zal de deskundige worden aangesteld door de vrederechter van het arrondissement waar het onroerend goed gelegen is.

Op het einde van de overeenkomst zal op dezelfde wijze een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

De huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven, als deze waarin hij het ontvangen heeft.

De huurder zal ervoor zorgen dat dit de teruggave van het goed binnen de vooropgestelde termijn niet verhindert. Mocht dit toch het geval zijn, dan zal een schadevergoeding verschuldigd zijn, gelijk aan de gederfde inkomsten, eventueel verhoogd met de schadevergoeding die de verhuurder aan een nieuwe huurder verschuldigd is, wegens het niet-tijdig leveren van het goed. Alle kosten in verband met onderzoeken, attesten en eventuele sanering ten gevolge van milieuschade, veroorzaakt door de huurder, zullen door hemzelf gedragen worden.

Artikel 3: Bestemming

3.1.

Het goed wordt in huur gegeven om te worden gebruikt door de huurder voor de handelsuitbating van een winkel in decoratieartikelen en aanverwante produkten alsook de verkoop van bloemen en planten en het organiseren van workshops en het aanbieden van aanverwante diensten.

De huurovereenkomst is dan ook onderworpen aan de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, behalve in de mate waarop er door deze overeenkomst geldig van afgeweken wordt.

Wijzigingen in de aard van de activiteiten kunnen slechts toegelaten worden na voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder, die niet verplicht is een eventuele weigering te motiveren.

De activiteiten kunnen evenwel nooit aanleiding geven tot een bestemmingswijziging naar horeca, noch mogen zij van aard zijn dat zij hinder kunnen opleveren voor de bovenliggende appartementen en de onmiddellijke geburen.

3.2.

De huurder draagt zorg voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen met het oog op de exploitatie van zijn handelszaak.

3.3.

De huurder die nalaat de in dit artikel vermelde verplichtingen met betrekking tot de bestemming van het onroerend goed na te leven, begaat een ernstige tekortkoming waarvoor de verhuurder de ontbinding kan vorderen voor de vrederechter.

3.4.

De huurder is gehouden ten allen tijde het huurgenot van de bewoners van de bovenverdiepingen van het gebouw te respecteren en zich aldus te onthouden van storende activiteiten (zoals bijvoorbeeld nachtelijk geluidsoverlast).

Artikel 4: Duur

4.1.

De overeenkomst wordt afgesloten voor een periode van negen opeenvolgende jaren, met ingang van 1 maart 2019.

4.2.

Voor het verstrijken van het negende jaar, kan de huurder, in toepassing van artikel 13 Handelshuurwet, de hernieuwing van de huur aanvragen voor een duur van 9 jaren, op voorwaarde dat hij de verhuurder ten vroegste 18 en ten laatste 15 maanden voor het beëindigen van de lopende huur, dit is vanaf 1 september 2026 tot 30 november 2026, bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven in kennis stelt overeenkomstig de bepalingen van artikel 14 Handelshuurwet. De huurder kan een aanvraag tot huurhernieuwing eveneens doen voor het verstrijken van het achttiende en het zeventienvingste jaar onder dezelfde procedure.

Artikel 5: Beëindiging

De huurder kan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van elke driejarige periode beëindigen, in toepassing van artikel 3, derde lid Handelshuurwet, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Ook de verhuurder kan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van elke driejarige periode beëindigen, in toepassing van artikel 3, vijfde lid Handelshuurwet, mits hij één jaar tevoren opzegt bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, teneinde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen, of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste $\frac{3}{4}$ van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan, tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

De huurder en de verhuurder kunnen steeds op elk ander ogenblik in onderling akkoord de huur beëindigen op voorwaarde dat hun akkoord bij authentieke akte wordt vastgesteld of bij verklaring voor de rechter wordt afgelegd.

Artikel 6: Prijs

6.1.

De huurprijs bedraagt 900 EUR per maand, vooraf betaalbaar in handen van de verhuurder door overschrijving op rekeningnummer [REDACTED]. De eerste maand huur is betaalbaar vanaf 1 mei 2019.

Wanneer de huurprijs of enige andere vergoeding, waartoe de huurder krachtens deze overeenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft de verhuurder van rechtswege recht op verwijsintresten gelijk aan de wettelijke intrestvoet.

6.2.

De huurprijs zal jaarlijks aangepast worden aan de kosten van het levensonderhoud, overeenkomstig de hierna volgende bepalingen.

De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden en dit op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex.

Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- basishuurprijs: de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de huurder zijn gelegd.
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten.

Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de verhuurder de huurder daarvan in kennis moet stellen.

Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde prijs en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde prijs, in meer of in min worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijkse huurprijs. Van deze clausule zal van rechtswege slechts afgeweken worden, voor zover een wettelijke reglementering een dergelijke afwijking oplegt.

6.3.

De huurder is tevens gehouden, ter gehele ontlasting van de verhuurder, zodra deze bedragen eisbaar worden volgende kosten te dragen en te betalen:

- a) aan de verhuurder alle belastingen en taksen die op het verhuurde goed zullen gelegd worden door staat, provincie of gemeente; zolang deze aanslag per geïndividualiseerde ruimte niet werd vastgesteld, zal de verdeling ervan door de verhuurder worden gedaan op basis van de aandelen in geheel de eigendom. Bij eerste aanvraag zal de huurder onmiddellijk deze lasten betalen, en bij laattijdige betaling door zijn fout, zal hij alle bijkomende intresten te zijne laste nemen

De verhuurder verbindt zich ertoe om alle documenten/vragen ivm deze kosten tijdig aan de huurder kenbaar te maken. De huurder zal niet aansprakelijk zijn voor de kosten en interesten die voortvloeien uit de nalatigheid van de verhuurder in dit opzicht.

- b) de huur der privémeters voor water, gas en elektriciteit, en het door deze meters aangegeven gebruik te betalen aan de betrokken openbare diensten.

6.4.

Conform artikel 6 van de Handelshuurwet hebben partijen het recht de herziening van de huurprijs te vragen aan de vrederechter, op voorwaarde dat zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten minste 15% hoger of lager ligt dan de huurprijs die in deze overeenkomst of bij de laatste herziening is bepaald.

Artikel 7: Onderhuur en huuroverdracht

Het is de huurder verboden om het onroerend goed in onderhuur te geven of deze huurovereenkomst over te dragen aan een derde zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. Het is de huurder bekend dat de verhuurder enkel wenst te verhuren aan natuurlijke personen of aan rechtspersonen waarvan de aandelen niet overdraagbaar zijn. Aldus zijn rechtspersonen met overdraagbare aandelen uitgesloten van een eventuele overdracht van dit huurcontract.

Artikel 8: Veranderingen, herinrichtingen en verbouwingen

De huurder erkent dat het onroerend goed dienstig is voor de uitoefening van de uitbating van een handelszaak.

De huurder heeft, overeenkomstig de artikelen 7 tot en met 9 van de Handelshuurwet, het recht aan het onroerend goed alle veranderingen, verbeteringen of verbouwingen uit te voeren die nuttig zijn voor de uitoefening van zijn handelszaak op voorwaarde dat:

- de veiligheid, de stevigheid en de esthetische waarde van het onroerend goed niet in het gedrang komen
- de verhuurder bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot op de hoogte wordt gebracht van dit voornemen met overlegging van alle dienstige plannen en bestekken.
- de verhuurder ingeval van structurele veranderingen uitdrukkelijk zijn goedkeuring kenbaar maakt
- de veranderingen conform de geldende overheidsreglementeringen zijn en de werken met het nodige vakmanschap worden uitgevoerd.

De artikelen 7 tot en met 9 van de Handelshuurwet zijn van toepassing. De enige afwijking op artikel 9, alinea 1 van de wet bestaat erin de verhuurder toe te staan eventueel het ongedaan maken van de veranderingen bij het vertrek van de huurder te eisen met herstel in goede staat, behalve met betrekking tot de veranderingen die uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn toegestaan door de verhuurder zonder voorwaarde tot herstel in de oorspronkelijke staat.

Alle werken, verfraaiingen en verbeteringen die door de huurder aangebracht of uitgevoerd worden blijven verworven aan de verhuurder.

De verhuurder zal in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden voor om het even wat aangaande de door de huurder uitgevoerde wijzigingen.

Voor uitvoering van structurele werken of werken die een verbetering of waardeverhoging van het gebouw betreffen zal de verhuurder in samenspraak met de huurder zijn aandeel in de kosten bepalen en zal hij deze kosten voldoen bij uitvoering van de werken.

Artikel 9: Onderhoud en herstellingen

9.1.

De huurder verbindt zich ertoe het onroerend goed als een goede huisvader te gebruiken conform de bestemming en het in goede staat te onderhouden. De huurder draagt zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die door de artikelen 1754 e.v. B.W. en de plaatselijke gebruiken ten laste van de huurder worden gelegd.

De huurder zal de vensters, glazen en spiegels, sluitingen van deuren en vensters, de sleutels en de sloten, de schakelaars en stopcontacten, de kranen en w.c.-spoeler onderhouden en herstelling of vervangen indien zij gebroken worden, zelfs indien de schade veroorzaakt werd door onvoorziene omstandigheden.

De huurder staat onder meer in voor het behangen van de lokalen en voor het onderhoud van het binnenschilderwerk alsook voor de vernieuwing ervan, zelfs wanneer dit nodig is door normale sleet, ouderdom, toeval of overmacht.

De huurder zal alle apparaten en leidingen van water- gas- en elektriciteitsdistributie en van centrale verwarming, de sanitaire installaties, de goten en afvoerbuizen, enz. in goede staat onderhouden

9.2.

De huurder moet de rekeningen betalen voor het gebruik van water, gas, elektriciteit en petroleum, evenals de huurprijs van de meters. Indien de huurder gebruik wenst te maken van

andere nutsvoorzieningen zoals telefoon, e.a., dan moet hij zelf instaan voor de plaatsing, het verbruik en de eventuele huur van de tellers.

De huurder moet de leidingen, meters en kranen beschermen tegen vorst. Hij moet ervoor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt geraken en dat de vetvangers op regelmatige tijdstippen worden geledigd. De huurder moet deze leidingen in voorkomend geval op zijn kosten laten ontstoppen.

De huurder zal op zijn kosten de schoorstenen en rookkanalen minstens éénmaal per jaar laten reinigen. De verhuurder heeft op elk ogenblik het recht het bewijs van de uitvoering van deze verplichting en van de betaling van de kosten ervan te vragen.

9.3.

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk schriftelijk op de hoogte brengen van schade of beschadiging die buiten zijn herstellingsplicht vallen. Indien de huurder nalaat dergelijke schade of beschadiging te melden, dan heeft de verhuurder een mogelijke rechtsvordering tegen de huurder voor de schade die ontstaat door diens nalatigheid.

Artikel 10: Verzekering

De huurder zal het nodige doen voor het afsluiten van een verzekering tegen brand en aanverwante risico's voor het volledige door hem gehuurde goed alsook ter dekking van de inboedel.

De polis moet zowel het huurdersrisico als het verhaal van derden verzekeren.

Bij aanvang van de huurovereenkomst overhandigt de huurder een kopie van de polis aan de verhuurder. Op eerste verzoek van de verhuurder moet de huurder het bewijs kunnen voorleggen dat hij de premies betaald heeft.

Artikel 11: Uithangborden

Het is de huurder toegestaan om uithangborden of lichtreclames aan de gevel aan te brengen mits hiervoor een vergunning door de bevoegde overheid werd afgeleverd en in zoverre deze niet storend zijn voor de bewoners van de bovenliggende verdiepingen. De huurder mag hiervoor de volledige breedte van het gebouw benutten.

De huurder is verantwoordelijk voor het betalen van eventuele taksen op uithangborden en zal bij het beëindigen van de huur eventuele uithangborden of lichtreclames verwijderen en de gevel terug in zijn oorspronkelijke staat herstellen.

Artikel 12: Kosten en lasten

De onroerende voorheffing en alle andere taksen en lasten, welke hun naam ook mag wezen, nu of later geheven op het onroerend goed door de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente of gelijk welke andere overheid, vallen ten laste van de huurder in verhouding met het gedeelte van het onroerend goed dat hij in huur neemt.

Artikel 13: Voortijdige beëindiging

In geval van verbreking van deze huurovereenkomst door toedoen van de huurder, zonder inachtneming van de bepalingen van deze huurovereenkomst en de Handelshuurwet en buiten de

contractuele einddatum van deze huurovereenkomst, dan is de huurder aan de verhuurder, ten titel van schadevergoeding, een bedrag verschuldigd gelijk aan drie maanden huur.

Artikel 14: Bezichtiging - affiche

14.1.

De verhuurder heeft te allen tijde het recht om in aanwezigheid van de huurder het goed te bezichtigen en er de staat van op te nemen, of dit te laten doen door een lasthebber.

14.2.

Drie maanden voor het einde van deze huurovereenkomst of bij tekoopstelling van het onroerend goed zal de huurder gedogen dat de verhuurder aan het onroerend goed een bericht aanbrengt waarbij het goed te huur en/of te koop gesteld wordt. Tijdens deze periode zal de huurder de bezichtiging van het gehuurde goed toelaten gedurende één namiddag per week telkens voor twee opeenvolgende uren. Deze tijdstippen zullen in gemeen overleg bepaald worden.

14.3.

Op zijn beurt kan de huurder gedurende zes maanden na zijn vertrek een mededeling op het onroerend goed aanbrengen waarin de plaats vermeld wordt waarnaar hij zijn handelszaak heeft overgebracht.

Artikel 15: Overdracht onroerend goed

Bij overdracht van het onroerend goed, ongeacht in welke vorm, verbindt de verhuurder zich er toe in de akte van overdracht een beding op te nemen dat de nieuwe verkrijger zich er toe verbindt deze huurovereenkomst ongewijzigd te zullen naleven.

De verhuurder verbindt er zich tevens toe dit artikel in zijn geheel en letterlijk in de akte van overdracht op te nemen.

Artikel 16: Onteigening ten algemene nutte

De huurder en de verhuurder komen overeen om ingeval van onteigening ten algemene nutte, afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. De verhuurder en huurder zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

Artikel 17: Waarborgen

17.1.

De huurder verbindt er zich toe voortdurend en vanaf het begin van deze overeenkomst, het onroerend goed te stofferen, zodoende dat de opbrengst van de inboedel voldoende is om zes maanden huur te waarborgen.

17.2.

De huurder zal - voorafgaandelijk aan de inwerkingtreding van deze overeenkomst - tot zekerheid van zijn verplichtingen, een bedrag van drie maanden huur, ofwel 2.700 EUR op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder/ verhuurder storten.

De waarborg zal na het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven worden na het opmaken van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving, mits de huurder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en de eventuele aan het gehuurde goed aangebrachte schade heeft vergoed.

Indien de huurder dit wenst kan de waarborg ook geregeld worden met een bankwaarborg.

Artikel 18: Woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de verhuurder als woonplaats het in de aanhef van onderhavige overeenkomst vermelde adres.

De verhuurder verbindt er zich toe elke adresverandering schriftelijk aan de huurder te melden.

Artikel 19: Registratie

De registratie van deze overeenkomst, alsmede de bijbehorende betaling van rechten en eventuele boeten, vallen ten laste van de huurder.

De verhuurder zal binnen de 10 dagen na de ondertekening van deze overeenkomst het bewijs mogen vragen van de registratie.

Artikel 20: Toepasselijk recht en geschillen

Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken bevoegd voor de plaats van de ligging van het onroerend goed.

Artikel 21: Bijkomende bepalingen

21.1

De huurder zal minstens 1 maal per jaar een onderhoud van de airconditioning en de luchtverversingsinstallatie laten uitvoeren door de firma JOKRI BVBA, Haachtsesteenweg te Kampenhout. De kosten hiervoor zijn ten zijnen laste.

21.2

De huurder is gehouden bij de overdracht van het pand aan het einde van het huurcontract aan de verhuurder de sleutel van de brandkoffer die in de kelder staat (merk Fichet-Bauche type Chatel 1980) te overhandigen alsmede ook de code om de kluis te openen. Als de kluisleutel of de code niet kan worden bezorgd dan zijn de kosten voor het openen en het eventueel bijmaken van een sleutel te betalen door de huurder

21.3

De huurder erkent dat de firma Polar Lounge BVBA het adres Naamssesteenweg 110 gebruikt als maatschappelijke zetel en hiervoor de rechtse voordeur en de achterliggende ruimte van 1,5 meter breedte tot aan het begin van de keldertrap kan gebruiken. De firma Polar Lounge zal zich evenwel beperken tot het plaatsen van een brievenbus met de daarbijhorende firmagegevens op de rechtse voordeur en staat het gebruik van de binnenruimte af aan de huurder op voorwaarde dat er geen juridische noodzaak is om het gebruik van de binnenruimte te koppelen aan het aanhouden van het adres van maatschappelijke zetel. Indien zich dus zulke juridische noodzaak voordoet zal Polar Lounge BVBA de voornoemde ruimte in beslag nemen maar wel nog

doorgang verlenen aan de huurder om via de rechter voordeur het pand in en uit te gaan. De huurder zal als huisnummer Naamsesteenweg 110B gebruiken. De huurder verklaard zich uitdrukkelijk akkoord met deze voorwaarden.

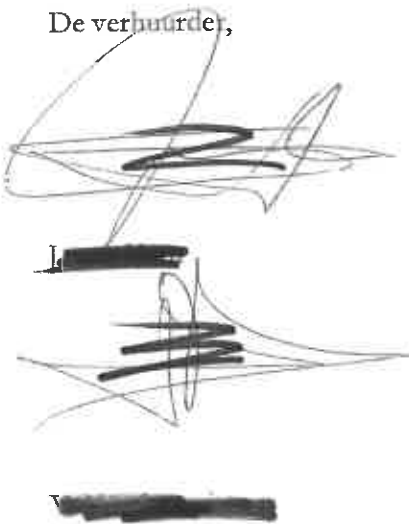
21.4

De huurder krijgt vanaf de ondertekening van dit contract de sleutels van het pand en mag vrij beschikken over de gehuurde ruimte vanaf het moment dat hij een brandverzekering voor de ruimte heeft afgesloten, een gezamenlijke staat van bevinding en opname van de meters van de nutsvoorzieningen werd gedaan samen met de verhuurder en de huurwaarborg is gestort (of een vervangende bankwaarborg werd geregeld).

Dit zonder de verhuurder hiervoor enige vergoeding verschuldigt te zijn tot aan de eerste mei 2019. Gedurende de maand maart 2019 heeft de verhuurder nog het recht om onaangekondigd de ruimte te betreden.

Aldus opgemaakt in drie exemplaren te Heverlee op 1 maart 2019 , waarvan iedere partij verklaart één exemplaar ontvangen te hebben en één bestemd is voor het bestuur van BTW, registratie en domeinen.

De verhuurder,



De huurder,





Informatie over het document :

Type document : HUUR/PACHT - COMMERCIEEL
Identificatie van het contract : 2019030600006736411
Referentienummer van de registratie : 2019C73620000000000900196

Bevoegd registratiekantoor :

C73 - Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2
Philipssite 3A 3 3001 Heverlee
Tel : 0257/385.80
Email : rzs.j.kantoor.leuven2@minfin.fed.be

Gegevens van het contract :

Verhuurder : van Ham Johannes, Eénmeilaan 0066 3010 Leuven, geboren op 02/10/1957
(Beperkt tot de eerste 2 verhuurders) in Diest
Vandersmissen Viviane, Eénmeilaan 0066 3010 Leuven, geboren op
03/07/1957 in Hasselt

Huurder : Heyse Nathalie, Vlierbeekstraat 0025 3052 Oud-Heverlee, geboren op
(Beperkt tot de eerste 2 huurders) 18/06/1970 in Gent

Ligging van het goed : 3001 Heverlee
Naamssesteenweg 110

Datum begin van de huur : 01/03/2019

Duur : 9 ja(a)r(en)

Huur – Kosten : 900.00 EURO /maand - Onroerende voorheffing ten laste van de huurder
(fiscale lasten)

Datum(s) handtekening : 01/03/2019 (contract)

Registratiedatum : 06/03/2019 (contract)

Bedragen van de rechten en boetes : 243.00 € - 0.00 €


DEQUA