

huurovereenkomst

Tussen de ondergetekenden

- A. Walter Vandeperre Lindelei 46 C 2630 Aartselaar
Hier genaamd de verhuurder
- B. Albertje Vrolijk (10/06/1971) , Louizastraat 31, 2000 Antwerpen
Hier genaamd de huurder

Wordt het volgende overeengekomen :

Artikel 1 Voorwerp en bestemming

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een appartement gelegen te 2000 Antwerpen Italielai 10 met nr. 1.01 kant Rijnpoortvest, omvattend de eerste verdieping met een oppervlakte van ca 100 m² en terras van ca 30m². De oppervlakte maakt een essentieel bestanddeel uit van de huurovereenkomst.(zie grondplan)

Artikel 2 Duur

De overeenkomst wordt afgesloten voor een periode van 3/6/9 jaar, behoudens gebeurlijke hernieuwingen. De huur gaat in op 15/09/2018

De huurder mag een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar, mits een opzegging van zes maanden, bij aangetekende brief.

De verhuurder kan de overeenkomst vervroegd beëindigen volgens bepalingen bij wet van de privatieve verhuur.

Artikel3 Huurprijs

De huurprijs bedraagt 750,00€ per maand (375€ halve maand) en is op voorhand te betalen de vijfde van elke maand. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op het rekeningnummer BE64 0636 3667 0952 van de verhuurder bij Belfius.

De huurder is slechts gehouden tot betaling van het huur geld vanaf het moment van de oplevering wanneer het pand instap klaar is en de sleutels worden overhandigd. Indien dit later is dan 15/09/2018, wordt de huurprijs pro rata verrekend met de dag van intrede. De huurprijs is onder niveau gezien de wegeniswerken die uitgevoerd worden, zoals afgesproken zal de huurprijs per 01/01/2020 aangepast worden naar 800,00€ per maand. De huurprijs is inclusief de algemene kosten, exclusief de gebruikskosten van nutsvoorziening. We houden ons niet aan indexering maar kunnen wel elke 3 jaar een evolutie bekijken en in overleg de bestaande huurprijs eventueel aanpassen

H

Artikel 4 Indexering

~~De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal aangepast worden volgens de formule:~~

~~Aangepaste huurprijs = (basisprijs x nieuw indexcijfer) / (basis indexcijfer). De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze overeenkomst.~~

~~Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs. Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst vooraf gaat, dit is juni 2018.~~

~~De aanpassing van de huurprijs gebeurt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is op 01 juli 2018.~~

Artikel 5 Herziening van de huurprijs

Gedurende de laatste drie maanden van elke driejaarlijkse periode hebben beide partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits aan te tonen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden, op dat ogenblik minstens 15% hoger of lager ligt dan de in voege zijnde huurprijs. Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd. Een laattijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van 3 maanden.

Artikel 6 Vervreemding

Ingeval het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk wordt verkocht of geschonken of op enige andere wijze vervreemd onder bijzondere titel, zal de nieuwe eigenaar de handelshuurovereenkomst erkennen en naleven.

De verkrijger mag wel een einde stellen aan de huidige overeenkomst mits aan de volgende voorwaarden is voldaan (op straffe van nietigheid): de huur moet opgezegd worden binnen de drie maanden na de verkrijging, er moet een opzegging gegeven worden van ten minste één jaar, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gebaseerd is en de opzegging kan slechts gegeven om volgende redenen :

- De verhuurder wil persoonlijk en werkelijk het onroerend goed in gebruik nemen, of het op die wijze doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn geadopteerde kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of geadopteerde kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minsten drie vierde van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of adoptie staan tot de verhuurder of zijn echtgenoot.

- De verhuurder wil het onroerend goed een bestemming geven waarbij elke handelsonderneming wordt uitgesloten;
- De verhuurder wil het onroerend goed herbouwen;
- Er is sprake van ernstige tekortkoming vanwege de huurder.

In geval van uitzetting krachtens de hierboven bepaalde zal de huurder recht hebben op alle wettelijke voorziene schadevergoedingen.

De huurder heeft wel een recht op voorverkoop in geval van zowel onderhandse als openbare verkoop. De verhuurder verbindt zich ertoe om de huurder schriftelijk en tijdig in te lichten over de prijs en andere voorwaarden van de verkoop. De huurder heeft het recht om binnen de 30 dagen per aangetekende brief te aanvaarden of te weigeren.

Artikel 7 Huurwaarborg

Tot waarborg van goede uitvoering van al zijn verplichtingen zal de huurder aan de verhuurder een bankgarantie bij Dexia Bank Hoboken stellen die gelijkstaat aan twee maanden huur. Dit bedrag zal op het einde van de huur de huurder toekomen, meer intrest.

Artikel 8 Belastingen en taksen

~~Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de huurder in verhouding tot de huur die hij betaalt en de periode welke hij het goed gebruikt.~~

Artikel 9 Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen.

De huurder verbindt er zich enkel toe alle herstellingen die krachtens de wet ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren.

Bij ernstige problemen aan de verwarming of aan het elektriciteitsnetwerk, zullen de kosten gedragen worden door de verhuurder voor zover deze problemen niet veroorzaakt zijn door de huurder.

Artikel 10 Kosten en lasten

Alle kosten betreffende de particuliere levering aan de huurder van elektriciteit, gas, water, telefoon, kabeltelevisie, ed met inbegrip van aansluitingskosten en abonnementen, plaatsingen, huur van meettoestellen zijn ten laste van de huurder.

Artikel 11 Verzekeringen

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de hele huurtermijn zijn aansprakelijkheid voor brand voor de volledige waarde van het gehuurde goed te verzekeren. De polis verzekert zowel het huurderisico als het verhaal aan derden.

Huurder zal binnen de 30 dagen na inwerkingtreding van deze huurovereenkomst het bewijs van deze verzekering aan de verhuurder moeten voorleggen.

Artikel 12 Veranderingen aan het gehuurde goed

Alle inrichtingswerken blijven eigendom van de huurder.

De huurder is aansprakelijk voor de risico's en de schade die de uitvoering van de werken mochten veroorzaken.

Artikel 13 Aanplakking – Bezoek

Gedurende elke termijn van opzegging, gedurende de 3 maanden voor het verstrijken van de huur, zal de huurder toelaten dat een plakbrief per raam wordt aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en zal de huurder toestaan dat het gehuurde goed wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, en dit tweemaal in de week gedurende 2 opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen en voor zover dit geen schade toebrengt aan de handelszaak van de huurder.

Gedurende 3 maanden die op zijn vertrek volgen, mag de huurder op de vensters een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen waarin wordt meegedeeld, naar welke plaats hij zijn inrichting heeft over gebracht.

Artikel 14 Onteigening

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 15 Hoofdelijkheid

De verhuurders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze huurovereenkomst.

Artikel 16 Registratie

Partijen verbinden zich ertoe om de huurovereenkomst te laten registeren. De huurder neemt de kosten voor de registratie voor zijn rekening.



Artikel 17 Afstand van huur

Er mag geen afstand van huur zijn tenzij of na speciale toelating van de eigenaar.

Artikel 18 Plaatsbeschrijving

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de gehuurde ruimten zal zonder kosten worden opgesteld door beide partijen gezamenlijk uiterlijk ofwel op datum van inwerkingtreding van het contract ofwel op datum van de daadwerkelijke ingebruikneming door de huurder.

Deze plaatsbeschrijving zal integraal deel uitmaken van onderhavige huurovereenkomst.

Artikel 19 Einde van de huur

Bij het verstrijken of vroegtijdig beëindigen van deze huurovereenkomst :

- a) Verbindt huurder zich ertoe het gehuurde in goed staat behoudens normale slijtage en behoorlijk schoon gemaakt, te zullen opleveren en aan de verhuurder onverwijld de sleutels te overhandigen.
- b) Zal, op basis van de inkomende plaatsbeschrijving zoals bedongen in artikel 19 en rekening houdend zowel met de bezettingstijd, een nieuwe plaatsbeschrijving tegensprekelijk worden opgesteld door beide partijen en/of diens deskundigen.

Huurder verbindt zich ertoe de eventuele huurschade en de huurderaving ingevolge de herstellingen, uiterlijk binnen de maand na de neerlegging van het verslag te zullen betalen aan de verhuurder.

Artikel 20 Betwistingen

Huidige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht. In geval van geschil zullen enkel de Antwerpse rechtbanken bevoegd zijn.

Opgemaakt in 3 exemplaren te Antwerpen 04/09/2018. Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen. Het 3^{de} is bestemd voor registratie.

De verhuurder

De huurder

A. Vrolijk

