

(3)

RESIDENTIE "LAVENDEL"
Pepijnstraat 13
3400 LANDEN

HUURCONTRACT

Tussen ondergetekenden :

is overeengekomen als volgt :

Art. 1 : De eigenaar verhuurt bij deze aan de huurder, die verklaart te aanvaarden, een appartement, gelegen te Landen, Pepijnstraat nr. 13/3 zijnde appartementnummer : 3...
Dit goed is door de huurder goed gekend ; het wordt door deze aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt.

Art. 2 : De overeenkomst wordt aangegeaan voor een termijn van drie, zes of negen jaar. De huur is door beide partijen opzegbaar, overeenkomstig de wettelijke bepaling van de huurovereenkomsten.

Art. 3 : Het gehuurde goed kan enkel aangewend worden door de huurder voor private bewoning, voor zichzelf en diegenen die zijn normaal gezin vormen.
In het gehuurde goed kan geen huisdier gehouden worden, mits toelating van de eigenaar ; deze toelating kan steeds worden ingetrokken, zonder recht op verhaal.
Personen met schoenen met hoge hakken zijn in de appartementen niet toegelaten, o.a. om de lawaaihinder voor de medebewoners van het appartementsgebouw te beperken.
Ook lawaaihinder door radio of televisie zijn niet toegelaten (te hoge decibels).

Onderverhuring of huuroverdracht is verboden.

De huurder dient een verzekering aan te gaan, tot dekking van alle in hoofde van de huurder bestaande risico's en aansprakelijkheden; hij zal aan de eigenaar het bewijs ervan tonen.

Art. 4 : De maandelijks huurprijs is bepaald op 500,- deze is vooraf, de eerste van elke maand betaalbaar en dit door storting op bankrekeningnummer

Voornoemde huurprijs werd vastgelegd in verhouding tot de index van de kleinhandelsprijzen heden bepaald met het oog op de schommelingen van de index der kleinhandelsprijzen, zal voornoemde huurprijs om het jaar op de vervalldag aangepast worden, in evenredigheid tot de stijging van deze index, en dit volgens de volgende formule :

$$\frac{\text{BASIS HUURPRIJS} \times \text{NIEUWE INDEX}}{\text{BASIS INDEX}}$$

De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de maand der vervalldag. Iedere verhoging of vermindering van de huurprijs bij toepassing van dit artikel zal met volle recht aan de bevoordeelde partij verworven zijn, zonder dat deze de andere partij hoeft in vertoef te stellen. Bovendien wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat een verzaking van de verhuurder aan de verhoging die uit dit artikel voortvloeit, alleen door een door hem ondertekende verklaring zal kunnen bewezen worden. Moest na het in voege treden van deze overeenkomst de berekeningswijze van het indexcijfer of de basis ervan worden gewijzigd, komen de partijen uitdrukkelijk overeen zich voor de toepassing van dit artikel, te richten naar de onderrichtingen in het Belgisch Staatsblad bekend gemaakt.

Bij betaling na de vijfde van de lopende maand, is van rechtswege ten titel van vergoeding der bijkomende administratiekosten, een bedrag van 300,-~~fr~~ verschuldigd, en dit voor elk vertraagde betaling. Intresten zijn van rechtswege verschuldigd, aan 12%, op elke som die met één maand vertraging wordt voldaan, en alsdan te rekenen vanaf het tijdstip van normale gehoudenheid. Eventuele gerechtskosten en/of advocaatkosten voor het innen van de achterstallige huur vallen ten laste van de huurders.

Art. 5 : De huurder zal ten zijne laste nemen al de onderhoudswerken en kleine herstellingen binnenshuis.

Zo zal hij o.a. op zich nemen :

- a) betalen van elektriciteits- en waterverbruik en huur van de tellers ;
- b) betalen van kosten van verwarming en installatie van telefoon en telefoongesprekken en huur van de apparaten ;
- c) buizen, tellers en kranen tegen vorst beveiligen, buizen en kranen onderhouden en desnoods vervangen, elektrische leidingen, schakelaars en contacten onderhouden, herstellen en desnoods vernieuwen ;
- d) waterafvoerbuizen niet laten verstoppert en op eigen kosten ontstoppen ;
- e) binnen- en buitenruiten onderhouden en door andere van dezelfde kwaliteit vervangen, wanneer ze gebroken of gebarsen zijn, tenzij door heilkracht ;
- f) regelmatig binnenshuis schilderen en behangen ;
- g) in zoverre kabeltelevisie zou worden aangebracht, zal de eigenaar alleen de kosten van inleiding der kabel dragen, wijl de kosten van aansluiting, abonnement, enz. ten laste van de huurder vallen ;
- h) verder alles wat door de Wet, rechtspraak en plaatselijke gebruiken bepaald is, zodat de verhuurder de grote herstellingen door de Wet en gebruiken bepaald, ten zijne laste zal nemen. De uitvoering ervan zal de huurder te alle tijde moeten toelaten zonder schadevergoeding te mogen eisen.

Art. 6 : Zowel bij de aanvang van de huur, tijdens de uitvoering ervan, als bij het eindigen, kan ieder der partijen vragen dat zou worden overgegaan tot de opstelling van een gedetailleerde plaatsbeschrijving, en dit op gemene kosten. Reeds bij deze overeenkomst stellen partijen vast dat het gehuurde goed zich in degelijke staat van inrichting en onderhoud bevindt, wijl terzake geen bemerking is te maken. De huurder is gehouden het goed in dezelfde staat terug te geven.

Art. 7 : In geen enkele hypothese kunnen eventuele door de huurder uitgevoerde werken ook al zijn ze een verbetering voor het pand, aanleiding geven tot enige vergoeding door de eigenaar.

Art. 8 : Tot zekerheid van de goede uitvoering van de plichten der huurders, kan de eigenaar, dadelijk bij ondertekening van huidige overeenkomst, hetzij onverminderd op latere datum, dewelke de eigenaar als noodzakelijk en gepast voorkomt, en tegen afzonderlijke kwijting, een waarborg gelijk aan 1000,- te eisen.

Van zodra de partijen de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder gezamenlijk zullen hebben vastgesteld, wordt dit bedrag terug aan de huurder gegeven.

In geen geval komt deze waarborg in aanmerking voor compensering met huurgelden ; deze laatsten dienen betaald tot en met de laatste maand van verhuring.

Art. 9 : De eigenaar draagt de onroerende voorheffing die op het gebouw rust.

Alle andere taken en lasten, door welke overheid ook geheven, en die betrekking hebben op de bewoning of daarvan een gevolg zijn, dienen gedragen door de huurder ; inzoverre de eigenaar deze zou hebben voldaan, aan de desbetreffende schuldeiser, zal de huurder deze op eerste verzoek terugbetalen.

Art. 10 : De verhuurder of zijn afgevaardigde hebben steeds de toegang tot het gehuurde goed om te bezichtigingen.

In tweevoud opgemaakt, te Landen op ... 1. juli 2021, ieder der partijen erkent een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.