



Axion Vastgoed bvba

JEMA VASTGOED
Heuvenstraat 23
B-3520 ZONHOVEN
Tel. 011/82 55 69
Fax 011/82 55 71

info@century21axionvastgoed.be
Erkend vastgoedmakelaar BIV nr. 500793

HUUROVEREENKOMST WONING

Tussen de ondergetekenden :

Drillieux Davy
Dokterstraat 17
3520 Zonhoven

de verhuurder genoemd
en

Dhr. Ad Van Rooij
't Achterom 9 9A
5491 XD Sint Oedenrode.

de huurder genoemd

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, de woning gelegen te 3520 Zonhoven, Hazendansweg 36 A, onvattende inkomhal, living met open keuken, badkamer en 2 slaapkamers. Bij de woning hoort een buitenberging.

Partijen hebben de toestand van het verhuurde goed tegensprekelijk vastgesteld in de plaatsbeschrijving en zij erkennen dat deze beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid die in bijlage aan deze overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 2. Hoofdverblijfplaats

Deze huurovereenkomst heeft betrekking op een woongelegenheden die de huurder en zijn gezin als hoofdverblijfplaats zal gebruiken. Het is de huurder verboden een deel van de woning te bestemmen voor de uitoefening van een handel of ambacht of enige andere beroepsactiviteit en zal de huurders fiscaal niet inbrengen als beroepskost. Het is de huurder verboden onderdak te verschaffen aan personen die geen deel uitmaken van zijn gezin, behoudens voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder. In geen geval kan de huurder deze bestemming wijzigen of zich beroepen op de stilzwijgende toestemming terzake van de verhuurder.

Artikel 3. Duur

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van 3 jaar, die ingaat op 1 januari 2011 om te eindigen op 31 december 2013

De huurovereenkomst zal slechts beëindigd worden door een opzegging bij aangetekende brief, door een van beide partijen, ten minste 3 maanden voor het beëindigen van de periode van 3 jaar, te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst.

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

Indien de huurder na het verstrijken van de huurtermijn het goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, of bij gebreke aan een tijdige opzeg, dan wordt de huur omgezet in een standaardhuur van negen jaar, te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

In geval de huurder om de vervroegde verbreking van onderhavige huurceel verzoekt, zal hij, van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst ontlast zijn, vanaf de dag van het weder in huren van het goed door een nieuwe door de verhuurder en Century21 Axion Vastgoed aanvaarde huurder, onder uitdrukkelijke voorwaarde vanaf navolgende bedragen te betalen:

- Alle huren, belastingen, lasten en andere eventueel verschuldigde bedragen.
- De eventuele kosten van in ordestelling van het eigendom, berekend volgens een plaatsbeschrijving op gemaakt op kosten van de huurder.
- Een vergoeding gelijk aan drie, twee of één maand huur indien de huur beëindigd wordt tijdens het eerste, tweede of derde jaar, en dit aan de verhuurder.

Artikel 4. Huurprijs

De huurprijs bedraagt 530 EUR per maand en is op voorhand en ondeelbaar verschuldigd te betalen de eerste van elke maand. In dit bedrag zijn de provisies voor kosten en lasten niet begrepen.

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door storting of overschrijving van het bedrag op

het rekeningnummer 068-2441017-39 van Century 21 Axion Vastgoed bij de Dexia Bank.

Alle door de huurder verschuldigde bedragen die niet tijdig betaald zijn, brengen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest op van één procent per maand, en een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10 % van de huurprijs per verstuurde aanmaning als administratie- en inningskosten.

Eventuele gerechtskosten en/of advocaat kosten voor het innen van de achterstallige huur vallen ten laste van de huurder.

De huurder verklaart in kennis te zijn dat de tijdige betaling van de maandelijkse huurprijs en de andere door de huurder verschuldigde bedragen door de verhuurder als een essentiële verbintenis van de huurder wordt beschouwd, zonder dewelke onderhavige overeenkomst niet zou zijn gesloten. Er wordt dan ook uitdrukkelijk overeengekomen dat de niet-nakoming van deze verbintenis als een ernstige contractuele tekortkoming dient te worden beschouwd, die de ontbinding van de overeenkomst rechtvaardigt.

Artikel 5. Indexering

De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan de «gezondheidsindex» conform artikel 1728bis Burgerlijk Wetboek en zal aangepast worden volgens de formule:

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

De basishuurprijs is de huurprijs vermeld in deze huurovereenkomst.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs.

Als aanvangsindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand die de ondertekening van deze huurovereenkomst voorafgaat, dit is **113,55 voor de maand november 2010**

De aanpassing van de huurprijs gebeurt ten vroegste jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dit is op **1 januari 2011**

(dag) en maand vanaf wanneer de huurder het genot heeft van het goed).

Deze aanpassing dient uitdrukkelijk door de belanghebbende partij te worden gevraagd.

Een laatijdig verzoek heeft een terugwerkende kracht van 3 maanden.

Indien het gebruik van de gezondheidsindex niet meer wettelijk verplicht is, zal de aanpassing van de huurprijs gebeuren op grond van de index van de consumptieprijsen.

Artikel 6. Herziening van de huurprijs

Tussen de negende en zesde maand voor het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode kunnen de huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Wanneer huurder en verhuurder niet tot een akkoord komen, hebben zij het recht tussen de zesde en derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode aan de vrederechter een herziening van de huurprijs te vragen:

- de verhuurder of huurder wanneer zij aantonen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs;

- de verhuurder wanneer hij aantoont dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met ten minste 10 procent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen.

Artikel 7. Huurwaarborg

De huurder dient als huurwaarborg het bedrag van **1060 €** te betalen. Dit bedrag zal hem worden teruggestort na het verstrijken van dit contract en nadat de eigenaar de volledige naleving van elke verplichting van de huurder heeft vastgesteld. Dit bedrag kan in geen geval aangewend worden om huur of lasten te betalen. De huurwaarborg wordt op een geblokkeerde rekening

BE 86-7380-2922 8950 geplaatst in de vorm van een verzekeringsbon bij n.v. Korfina.life Minister Liebaertlaan 10 te 8500 Kortrijk, op naam van de huurder (Zie bijlage).

Tot zekerheid van nakoming door de huurder van de verbintenissen die voortvloeien uit onderhavige huurovereenkomst, is de huurder gehouden een waarborg te stellen van een bedrag van twee maanden huur, zowel wat de hoofdsom als de interesten betreft, mag niet worden beschikt ten bate van de verhuurder of de huurder, dan op voorlegging ofwel van een schriftelijk akkoord, opgemaakt na de beëindiging van de huurovereenkomst, of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Artikel 8. Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later het verhuurde goed bezwaren, vallen ten laste van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.

Artikel 9. Plaatsbeschrijving

Voorafgaande aan de ingebruikname van het gehuurde goed, of tijdens de eerste maand van bewoning, zullen huurder en verhuurder op tegensprekelijke wijze en op gemeenschappelijke kosten een omstandige 'plaatsbeschrijving bij intrede' opmaken.

Deze zal als zodanig deel uitmaken van de huurovereenkomst en samen met deze overeenkomst geregistreerd worden.

De huurder erkent het verhuurde goed in goede staat van onderhoud te hebben ontvangen en geen andere zichtbare gebreken te hebben vastgesteld dan diegene die vermeld zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede. De huurder erkent tevens dat het verhuurde goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Indien aan het verhuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving bij intrede van de huurder is opgemaakt, kan elke partij eisen dat op tegenspraak en voor gemeenschappelijke regeling een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving bij intrede wordt opgemaakt.

Bij het einde van de onderhavige huurovereenkomst zal de huurder het verhuurde goed teruggegeven zoals hij het volgens de plaatsbeschrijving bij intrede heeft ontvangen. Uiterlijk binnen de vijf werkdagen vanaf de dag na het verlaten van het verhuurde goed wordt tussen partijen op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld.

De verhuurder en huurder geven hierbij opdracht en mandateren aan Century 21 Axion Vastgoed een plaatsbeschrijving op te maken zowel bij intreden als bij uitreden van boven vermeld goed.

Artikel 10. Onderhoud en herstellingen

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde pand goed te onderhouden en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving.

De huurder verbindt zich ertoe alle herstellingen die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn, te zullen uitvoeren. Hij zal ook de andere herstellingen uitvoeren, voor zover zij veroorzaakt werden door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke hij moet instaan. De verhuurder is uitsluitend gehouden tot de grote herstellingen aan het gebouw. Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.

Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan veertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder.

Artikel 11. Overdracht van huur en onderhuur

Het is de huurder verboden de huur over te dragen zonder de voorafgaande en geschreven toestemming van de verhuurder. In geen geval zal de huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming. Het is de huurder eveneens verboden het goed gedeeltelijk onder te verhuren zonder de voorafgaande en geschreven toestemming van de verhuurder en enkel op voorwaarde dat hij het overige gedeelte van het gehuurde goed verder gebruikt als hoofdverblijfplaats. De duur van de onderhuur zal nooit de duur van de hoofdhuur overschrijden.

Artikel 12. Kosten en lasten

Het verbruik van water, elektriciteit, gasolie, gas, tv-distributie, telefoon en dergelijke meer, evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing, afsluiting of vervanging bij opnemng van de standen, zijn ten laste van de huurder en dienen door hem te worden afgesloten.

De huurder dient jaarlijks op zijn kosten de ketel van de centrale verwarming en de schoorstenen te reinigen. De dakgoten en de aalput dienen regelmatig geledigd te worden om verstoppingen te voorkomen. Het onderhouden van de tuin, snoeien van hagen en bomen, maaien van het gras en wieden van het onkruid. Deze reinigingen dienen ook uitgevoerd te worden bij het verlaten van het gehuurde goed.

Artikel 14 Verzekeringen

Gedurende de ganse duur van onderhavige huurovereenkomst zal de huurder voor de volle bouwwaarde van het verhuurde goed een brandverzekering (water- en stormschade inclusief) afsluiten, die ook zijn aansprakelijkheid als huurder en alle huurrisico's dekt naast brand zoals waterschade en glasbreuk. Het verhaal van derden dient mee verzekerd te zijn. De huurder zal binnen de maand na ondertekening van onderhavige huurovereenkomst een kopie van de verzekeringspolis en de betaalde verzekeringskwijting overhandigen aan Century 21 Axion Vastgoed.

Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

Artikel 13 - Huisdieren



Huisdieren zijn enkel toegelaten mits het schriftelijk akkoord van de eigenaar.

Artikel 15. Veranderingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen veranderingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder of de toelating van de vrederechter.

Als de huurder het goed toch wijzigt, zonder deze toelating te hebben bekomen, mag de verhuurder, bij het einde van de huur, hetzij het goed aanvaarden in zijn nieuwe staat zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder, hetzij van deze laatste eisen dat hij het goed opnieuw in zijn oorspronkelijke staat herstelt op zijn eigen kosten.

Zijn er veranderingen uitgevoerd met de toelating van de verhuurder, dan komen zij bij het einde van de huur van rechtswege toe aan de verhuurder. Hij moet hiervoor geen vergoeding betalen.

Indien de werken waartoe de huurder met toestemming van de verhuurder is overgaan, aanleiding geven tot het opstellen van een postinterventiedossier, dient de huurder als bouwheer alle wettelijke verplichtingen ter zake op zijn kosten na te leven en het met betrekking tot deze werken opgestelde postinterventiedossier aan de verhuurder te overhandigen. Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich er ook toe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen. De huurder dient ook een nieuwe herkeuring van de elektriciteit uit te voeren en het aanvragen van een nieuw energieprestatiecertificaat en dit op zijn kosten.

Artikel 16. Aanplakking - Bezoek - Nazicht door verhuurder

De huurder zal toelaten dat gedurende elke periode van huuropzeg, alsook ingeval van verkoop van het verhuurde goed, een bericht van verhuring of verkoop zal worden aangebracht op de meest zichtbare plaats aan te duiden door de verhuurder, en dat de verhuurder, dan wel de door hem aangestelde derde het verhuurde goed met kandidaat-huurders of kandidaat-kopers zal bezoeken en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen. Het voorgaande is ook van toepassing in geval van verkoop van het goed, zelfs indien de verkoop plaatsvindt meer dan drie maanden vóór het einde van de huurovereenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe samen te werken met de verhuurder in geval van werkzaamheden die ten laste vallen van de verhuurder, met betrekking tot de toegankelijkheid van de plaatsen. De verhuurder mag ook afspraken maken met de huurder met het oog op de controle van de goede uitvoering van de verbintenissen van de huurder of om het goed te laten bezichtigen door een professioneel vastgoedmakelaar, een agent, makelaar, aannemer, architect enzovoort. Hierbij moet rekening worden gehouden met het privé-leven van de huurder en deze mogelijkheid moet in goede trouw en met de grootste gematigdheid worden uitgeoefend.

Artikel 17. Onteigening

In geval van onteigening van verhuurde goed zal de verhuurder de huurder hiervan op de hoogte brengen, zodat de huurder zijn rechten kan doen gelden tegenover de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadevergoeding van de verhuurder te verminderen. In geen geval zal de huurder uit hoofde van de onteigening enige schadevergoeding van de verhuurder kunnen eisen.

Artikel 18. Hoofdelijkheid

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

Artikel 19. Woonstkeuze - Burgerlijke stand

Zowel voor de duur van deze huurovereenkomst als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, kiest de huurder woonst in het gehuurde goed, tenzij hij bij zijn vertrek, aan de verhuurder een nieuwe woonstkeuze betekent, die verplicht in België dient te zijn.

Ingeval de burgerlijke stand van de huurder verandert, bijvoorbeeld door huwelijk, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

Artikel 20. Registratie

De registratie van het huurcontract, dewelke uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon is bestemd, moet geschieden door de verhuurder binnen de termijn van twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

De huurovereenkomst wordt in vier exemplaren opgesteld. Drie daarvan worden overhandigd aan de verhuurder, één daarvan wordt overhandigd aan de huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst. De verhuurder zal op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de huurder.

Indien ingevolge een wijziging in de wetgeving of ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

In geval de huurovereenkomst werd afgesloten voor negen jaar, dan wel wanneer een huurovereenkomst van negen jaar zou zijn tot stand gekomen, wordt de verhuurder erop gewezen dat bij gebreke aan tijdige registratie de huurder de huurovereenkomst kan beëindigen zonder naleving van de gebruikelijke opzeggingstermijn van drie maanden, en opzeggingsvergoeding.

Artikel 22. Bijzondere voorwaarden

De huurder zal als garantie 3 maanden huur storten.

De som van 1590 € zal op de derderekening van Century 21 Jema Vastgoed bewaard blijven tot op het einde van de huurovereenkomst.

Op het einde van de huurovereenkomst zal deze som worden gebruikt om de huur te betalen van de laatste drie maanden.

Bij vervroegde verbreking kan dit bedrag gebruikt worden om de schadevergoeding/verbrekingsvergoeding te vereffenen.

Deze huurovereenkomst werd gesloten na bemiddeling door vastgoedkantoor Century 21 Axion Vastgoed, vertegenwoordigd door de makelaar Truda Goossens.

Opgemaakt in drie exemplaren te Zonhoven op 21 december 2010
Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

De verhuurder

.....
handtekening(en))

(gelezen en goedgekeurd, goed voor akkoord)

De huurder

.....
(handtekening(en))

- Bijlage 1: Bijlage bij het koninklijk besluit genomen in uitvoering van artikel 11 bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het burgerlijk wetboek - huurovereenkomsten voor woningen gelegen in het Vlaams Gewest.
- Bijlage 2: koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Geregistreerd, 2 e.s. bladen, geen verzending te
HOUTHALEN-HELCHTEREN op 31 JAN 2011
boek 62/12, blad 16, vak 55
KOSTELOZE REGISTRATIE

voor De e.a. inspecteur, i.o.

.....
p. Broux