

HUURKONTRAKT VOOR APPARTEMENTEN

Tussen de N.V. Kantoor voor Beheer en Verkoop van Onroerende Goederen n.v. "K.B.V.", Otto Veniusstraat 28, 2000 Antwerpen, waarvoor optreedt [REDACTED] bestuurder, handelend in opdracht en voor rekening van [REDACTED] verhuurder, hierna bij overeenkomst aangeduid als "de eigenaar" enerzijds,

en "[REDACTED] met maatschappelijke zetel te [REDACTED] waarvoor optreedt als zaakvoerder, [REDACTED] ende te [REDACTED], [REDACTED] die verklaart zich hoofdelijk borg te stellen voor de huurder tegenover de verhuurder voor de betaling van de huurprijs en de uitvoering van alle verplichtingen van de huurder, en de verbintenis aan te gaan, bij gebreke van uitvoering door de huurder, ze zelf in zijn plaats uit te voeren zelfs voor het geheel, hierna aangeduid als "de huurder" anderzijds,

is het volgende overeengekomen en aangenomen:

Art. 1. - De eigenaar verhuurt aan de huurder, die zulks aanvaardt, een **appartement op de vierde verdieping** en dit uitsluitend als woongelegenheden en als hoofdverblijfplaats + kantoor, gelegen te **2170 Merksem, Bredabaan 483** voor de tijd en termijn van **twee (2) jaar**, in te gaan met **zestien (16) december 2000** endrie om te eindigen op **vijftien (15) december 2000** envijf.

Het gezin van de huurder is samengesteld uit: **één (1) persoon**, nl. **de ondergetekende-huurder**.

Het is de huurder verboden, onderdak te verschaffen aan personen die geen deel uitmaken van zijn gezin, zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Art. 2. - Elke partij heeft het recht tegen het einde van de kontraktuele termijn een einde aan de huur te stellen, mits de andere partij er per aangetekend schrijven van te verwittigen minstens drie maanden op voorhand.

Art. 3. - De huishuur is bepaald op **vierhonderdveertig (440) euro** per maand, te betalen per maand in geldspeciën en op voorhand aan de kassa of op bankrekening 320-0471341-88 van de n.v. "K.B.V." met ref. **"HUUR VOLDERS 237/04385/0440"**. Iedere betaling gedaan later dan vijf dagen na de dag waarop ze verschuldigd is, brengt van rechtswege een verwijlinterest op van 12 % per jaar, met een minimum van **vijfentwintig (25) euro** per maand. Iedere begonnen maand zal als verlopen worden beschouwd.

Art. 4. - De huurprijs wordt gebonden aan de index en zal bij iedere verjaardag van de aanvang van de huur automatisch en van rechtswege aangepast worden in verhouding tot de stijging van de index.

Als basisindexcijfer nemen partijen het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten, te weten het indexcijfer van de maand **november 2003 = 112,36** punten (basis 1996 = 100).

Elke verzaking van de eigenaar betreffende deze aanpassingen zal alleen door een door hem ondertekende verklaring kunnen bewezen worden.

Art. 5. - De abonnementen op en het privaat en/of gemeenschappelijk verbruik van warm en koud water, gas, elektriciteit, alsmede de waarborgsommen en het huren van de meters en toestellen, vallen ten laste van de huurder, evenals de heffing op de



verontreiniging van de oppervlaktewateren.

Art. 6. - Behalve de lokatieve herstellingen neemt de huurder ook het volledig binnenonderhoud voor zijn rekening; zo zal hij o.m. zorgen voor de tijdige en vakkundige vervanging van behang en schildering, de vernieuwing van gebroken of gebarsten ruiten in het gehuurde en in de gang en trapzaal, ongeacht de oorzaak der beschadiging. Hij staat ook in voor onderhoud en herstelling van de rolluiken, zonneblinden, water-, gas- en elektriciteitsleidingen, sloten, scharnieren, raampompen, deurkrukken, verwarmingsinstallatie, vloeren en vloerbekledingen.

Jaarlijks, en in ieder geval bij einde verhuring, zal de huurder het bewijs overhandigen waaruit blijkt dat de installaties voor verwarming en warmwatervoorziening gereinigd en afgesteld zijn. De geringste beschadiging aan het sanitair heeft voor gevolg dat de huurder instaat voor de volledige vervanging van het toestel. De huurder zal er op waken dat de schouwen jaarlijks gevaagd worden en dat alle toestellen regelmatig gereinigd en afgesteld worden. Het ruimen van putten en sekreten komt ten laste van de huurder; zo zal hij o.m. zorgen voor het ruimen van de aalput telkens wanneer zulks nodig is en in ieder geval bij het einde der verhuring.

De huurder staat in voor alle schade veroorzaakt door vorst, condensatie, verstopping van de waterinrichtingen, inbegrepen het w.c. en de vuilniskoker, het niet tijdig doorgeven van waterdoorsijpelingen, en het beschadigen door water e.a. van de zolderingen van lager gelegen en/of belendende plaatsen. In geval van ontstopping der afvoeren zal de huurder zijn aandeel hierin betalen.

De huurder zal tevens nooit schadevergoeding kunnen eisen ingeval van onderbreking om welke reden ook, van toevoer van water, gas, elektriciteit of van verwarming en werking lift.

Art. 7. - Het is de huurder verboden in bovengemeld verhuurde enige ambachtelijke bedrijvigheid, handels- en/of beroepsactiviteit uit te oefenen; zijn huur aan anderen af te staan en het gehuurde geheel of gedeeltelijk voort of onder te verhuren. De huurder zal zich niet kunnen beroepen op een stilzwijgende toestemming van de eigenaar.

Art. 8. - De eigenaar behoudt zich het recht voor, te allen tijde het verhuurde te bezichtigen. De huurder verklaart afstand te doen van elke vordering tegen de eigenaar uit hoofde van artikel 1386 en 1721 B.W. De huurder zal voor de volle bouwwaarde zich tegen brand verzekeren voor de huurdersrisico's en het verhaal der geburen; hij zal binnen de maand vanaf heden aan de eigenaar de verzekeringspolis en de betaalde premie-kwijting tonen.

Art. 9. - De huurder dient het gehuurde goed voortdurend van voldoende huisraad te voorzien, om de huur van minstens een half jaar te waarborgen.

Art. 10.- De huurder zal noch aan het gehuurde goed, noch aan de aan- of afvoeren of de leidingen voor nutsvoorzieningen enige wijziging mogen aanbrengen zonder de voorafgaandelijke geschreven toelating van de eigenaar.

De aangebrachte veranderingen, verbeteringen en verfraaiingen blijven, vanaf en naarmate hun uitvoering, ten profijte van de eigenaar, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de huurder. De eigenaar behoudt zich evenwel het recht voor bij het einde van de huur te eisen dat het verhuurde in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld door de zorgen en voor rekening van de huurder.

De huurder mag evenmin een radio- of televisieantenne oprichten zonder schriftelijk akkoord van de eigenaar.

Art. 11.- De huurder verklaart het gehuurde volledig te hebben bezichtigd, het in al zijn details te hebben onderzocht en het in de staat en toestand te nemen, zoals het bij de aanvang van de verhuring ter beschikking wordt gesteld. Behoudens andersluidend beding

zijn alle inrichtingskosten voor de huurder.

Overeenkomstig de bepalingen, daartoe voorzien bij artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek, zal binnen de wettelijk vastgestelde termijnen op kosten van beide partijen een tegensprekelijke staat van plaatsbeschrijving worden opgesteld, dewelke één geheel zal uitmaken met onderhavige huurovereenkomst. Bij het einde van de huur zal de huurder het gehuurde in dezelfde staat verlaten. Hij zal er ook op waken het gehuurde pand steeds te gebruiken en te onderhouden als een goed huisvader.

Art. 12.- De eigenaar en diens rechthebbenden zullen niet aansprakelijk kunnen gesteld worden voor ieder schadelijk feit door hun aangestelden in de uitoefening van hun functie of daarbuiten veroorzaakt aan de huurder of aan derden, die tijdelijk bij hem vertoeven. De huurder zal geen enkele klacht kunnen indienen tegenover de eigenaar ingeval hij niet zou overeenkomen met medebewoners of geburen of zelfs last zou hebben door feiten of gebaren van deze laatsten.

De huurder is anderzijds aansprakelijk vanaf de dag der sleuteloverhandiging ook als deze dag vroeger valt dan de aanvangsdatum van huidig kontrakt.

Indien de verhuurde lokalen deel uitmaken van een gebouwencomplex verbindt de huurder zich het reglement van inwendige orde, de basisakte van het gebouw, alle beslissingen van de algemene vergadering van de medeëigenaars, - alsmede alle eventuele latere wijzigingen terzake - nauwkeurig na te leven.

Art. 13.- Het wordt de huurder verboden:

- 1° dieren te houden;
- 2° enig voorwerp in de trapzaal, huisinkom of keldergang te plaatsen of te hangen;
- 3° gebruik te maken van gevels en /of platformen, matten uit te kloppen in de ramen of op terrassen;
- 4° vóór 7 u. en na 22 u. gerucht te maken;
- 5° meubilair in te brengen of weg te voeren langs de trapzaal en/of lift;
- 6° ontplofbare stoffen binnen te brengen of te bergen, en
- 7° nagels of krammen aan te brengen in voor- en achtergevel, gang en trapzaal, in ramen, deuren, deurlijsten, plinten en ander houtwerk.

Art. 14.- De huurder is gehouden tot de wekelijkse schoonmaak van de trapzaal tussen zijn appartement en dit van de verdieping lager. De keldertrap en de gang zullen de huurders in onderling overleg beurtelings rein maken. De straatdeur dient gesloten te blijven dag en nacht.

Art. 15.- De huurder zal toelaten zonder aanspraak te maken op vergoeding dat tijdens de drie laatste maanden der verhuring of in geval van verkoop van het huis, zijn woning zal aangeplakt worden op de meest zichtbare plaats door de eigenaar aan te duiden en dat het gedurende die tijd door de liefhebbers zal kunnen bezocht worden alle dagen van 14 tot 17 uur, uitgezonderd 's zondags.

Art. 16.- Terzelfdertijd en samen met de huur, en op dezelfde wijze, zoals bepaald in artikel 3 voorgaand, zal de huurder een bedrag storten van **vijfenvijftig (55) euro**, als voorschot op zijn aandeel in de hierna vermelde leveringen en diensten voor het geheel van het onroerende goed, in het kort aangeduid als lokatieve kosten:

- de diensten- en woonstvergoeding van conciërge, de dienst van werkvrouw of onderhoudsbedrijf voor de gemeenschappelijke delen, verzekering van het personeel, sociale lasten, enz...
- het verbruik en onderhoud van alle gemeenschappelijke elektrische installaties, zoals verlichting, parlofoons, bellen, pompen, verluchttings- en afzuigsystemen;

- het onderhoudskontraakt van de liften, evenals de wettelijke keuringen, elektriciteitsverbruik, dépannages, verzekeringen, enz...
- het abonnement en verbruik op meter of forfait van koudwaterlevering;
- de heffing op de verontreiniging van de oppervlaktewateren;
- de warmwaterlevering, waarin begrepen het verbruik van water, en elektriciteit, de kosten van bediening, meteropname, enz...
- het onderhoud van ontkalkingsinstallatie en levering van producten, evenals eventuele waterverzachters;
- het onderhoud en kuisen van regenputten, sterfputten en pompgroepen, inbegrepen het periodiek beerruimen;
- de onderhoudskosten voor de tuin, inbegrepen het vervangen van afgestorven planten en bomen;
- de kosten voor vuilafvoer, al dan niet gemeentelijk;
- de verzekering en kuisen van ruiten en ramen in de gemeenschappelijke delen of private ramen, ingeval deze dienst gemeenschappelijk gebeurt;
- het onderhoud en de verzekering van de televisieantenne;
- het onderhoud en de eventuele vullingen van de brandblusapparaten;
- de kosten voor beheer en toezicht van de syndicus;
- de administratiekosten over de bovenvermelde leveringen en diensten, ten bedrage van 5 % op deze sommen, aangerekend door de verhuurder;
- e.a. naargelang het gebouw of omstandigheden.

Deze lijst is opsommend en niet limitatief.

Jaarlijks zal een afrekening in min of meer opgesteld worden en het verschil zal binnen de 15 dagen na opstelling der afrekening dienen vereffend te worden. De provisies zullen worden aangepast in functie van de werkelijke lasten van de voorgaande periode.

In geval het verwarmingsverbruik gemeten wordt met warmtemeters, ontslaat de huurder de verhuurder van iedere aansprakelijkheid inzake de opname en de stand der meters. De huurder zal zich voor deze kosten overigens schikken naar de voor het gebouw in voege zijnde verdelingswijze. Hij mag tenslotte enkel gebruik maken van het bestaande verwarmingssysteem.

Art. 17.- Teneinde de uitvoering van al zijn verplichtingen spruitende uit de tegenwoordige verbintenis te verzekeren, zal de huurder een waarborg stellen van **duizenddriehonderdtwintig (1.320) euro**.

Deze som zal door de huurder nooit mogen aangewend worden voor delging van huurgelden en zal in een verzekeringsbon geplaatst worden bij de nv Korfina.life.

Art. 18.- In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door de huurder of van wijziging van de identiteit of de hoedanigheid van de huurder, zal deze alle lasten en kosten moeten dragen welke hieruit ontstaan of zullen ontstaan, en daarenboven drie maanden huur betalen ten titel van strafbepaling, en daarbij de huurgelden van de lopende termijn.



Art. 19.- Alle zegelrechten en de registratiekosten of boeten en kosten van opstel van huidig huurkontra^{kt}, zijn uitsluitend ten laste van de huurder. Voor de uitvoering van huidig huurkontra^{kt} verklaart de huurder woonst te kiezen in het gehuurde.

Er is nog tussen partijen overeengekomen:

- Het gehuurde is voorzien van individuele centrale verwarming op gas. De huurder zal jaarlijks dit toestel dienen te laten onderhouden en een afschrift hiervan bezorgen aan de eigenaar, tot nader order aan de nv KBV. Bij einde huur dient deze eveneens nagekeken te worden en alsook een attest hiervan te bezorgen dat niet ouder mag zijn dan veertien dagen.

Louter en alleen vanuit fiscaal oogpunt wordt de huurprijs opgesplitst in 50 % privé-huur en 50 % bedrijfshuur.

Aldus opgemaakt te **Merksem** op **15 december 2003**, in zoveel exemplaren als er partijen zijn plus één voor de registratie; ieder der partijen bovendien verklarende één exemplaar ontvangen te hebben.

De huurder,

De eigenaar,

[Handwritten signature in blue ink]
[REDACTED]

[Handwritten signature in blue ink]
[REDACTED]

Geregistreerd ^{vijf} bladen ^{geen} renvoelen
 te Antwerpen, elfde kantoor der registratie
 op: 23 juni 2007
 Boek _____ blad _____ vak _____
 Kosteloze Registratie
 De Eerstaanwezend Inspecteur

Geregistreerd ^{vijf} bladen ^{geen} renvoelen
 te Antwerpen, elfde kantoor der registratie
 op: 21 augustus 2007
 Boek 62/21 blad 09 - vak 124
 Ontvangen zesentwintig euro voertip cent.
 De Eerstaanwezend Inspecteur
[Handwritten signature in blue ink]
 Van Iersgen Marijke
 (€ 26,40)