

aan ~~Maenhout~~ Maenhout R.
Zuidmoentstraat 61
9900 EEKLO

b. De huurovereenkomst zal beëindigd kunnen worden mits een per aangetekende brief gegeven opzeg door één van de partijen van minstens drie maanden voor het verstrijken van de voorziene termijn, te rekenen vanaf de ondertekening van het kontrakt. (of door een gewone rending a Trans-Immo.) Wordt er geen opzeg betekend en wordt de huurder na het verstrijken van de driejarige periode in het eigendom gelaten, dan wordt de huidige overeenkomst verondersteld te zijn aangegaan voor een termijn van negen jaar, te rekenen vanaf de aanvang van huidige overeenkomst.

Vroegtijdige verbreking: de huurder zal wegens buitengewone omstandigheden huidige huurovereenkomst vroegtijdig kunnen beëindigen mits:

- een opzeg van drie maanden per aangetekend schrijven te betekenen
- een vergoeding te betalen, forfaitair vastgesteld op één maand huur + 17 % B.T.W.
- de huur + kosten te blijven betalen tot het pand terug verhuurd is.

~~B. In te vullen clause voor huurovereenkomst van meer dan drie jaar.~~

~~Indien de duur niet beperkt wordt tot 3 jaar overeenkomstig punt A is de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar aanvang nemend op-----~~

~~om te eindigen op-----
mits een per aangetekende brief gegeven opzeg door één van de partijen minstens 6 maand voor de vervalddag.
De huurder kan te allen tijde de overeenkomst beëindigen mits een opzeg van 3 maanden en mits betaling van een vergoeding gelijk aan 3 - 2 - of 1 maand huur indien de huur beëindigd wordt tijdens het eerste, tweede of derde jaar.~~

3. HUURPRIJS:

Onderhavige verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse huurprijs van:-----14.000,-----Bf.
meertien duizend-----Bf.

op voorhand betaalbaar op de vervaldagen en ten laatste op de werkdag die de vijfde van elke maand voorafgaat. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekeningnummer-----290-0461 657-55-----

~~Partijen komen uitdrukkelijk overeen, in acht genomen de bepalingen van het artikel 7 & 4 van de wet op de inkomstenbelasting dat het gedeelte van de woning, dat voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt-----% van de totale huur vertegenwoordigd.~~

4. INDEXERING:

Hoger bedongen huurprijs vertegenwoordigt een koopkracht, die overeenstemt met het indexcijfer-----*115,02*-----van de konsumtieprijzen. Teneinde deze overeenstemming te behouden, zal de huurprijs automatisch en van rechtswege aangepast worden om de twaalf maanden vanaf de invoegetreding van huidige overeenkomst. Deze aanpassing zal geschieden bij middel van volgende formule: basishuurprijs x nieuwe index

----- basisindex

De basisindex is deze van de maand, die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index zal deze zijn van de maand, die voorafgaat aan de verjaardag van het invoegetreden van de overeenkomst.

5. WAARBORG:

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen, zal de huurder een waarborg stellen die overeenstemt met -----*drie*----- maanden huur. Dit bedrag zal hem terugbetaald worden, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van de laatste termijn van onderhavige huurovereenkomst, en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder.

In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van de huurprijs of welkdanige lasten. De huurder is dus verplicht deze op de bepaalde vervaldagen te betalen tot aan het einde van de huurovereenkomst.

.Geldsom: *waart geplaatst bij IPPA, Konten 1, 9000 Gent.*
Indien de waarborg wordt gesteld onder de vorm van een som geld, verbinden partijen zich deze te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder overeenkomstig artikel 1752 bis van het Burgerlijk Wetboek. De waarborg mag maximaal 3 maanden huur bedragen.

.Afgifte van kasbons of obligaties:

De huurder zal aan de verhuurder overmaken bij ondertekening van de huurovereenkomst, kasbons of Staatsobligaties, waarvan de intresten zullen gekapitaliseerd worden. De verhuurder mag op de vervaldag van deze waarden, deze omzetten in gelijkaardige waarden, aan de intrest van de dag en voor een bedrag waarin de gekapitaliseerde intresten zijn inbegrepen.

.Bankgarantie:

Indien de waarborg, verleend wordt bij middel van een bankwaarborg, verstrekt door de bank of haar filiaal-----
-----straat, nr-----gemeente-----
-----komen de partijen overeen dat bij het beëindigen van de huurovereenkomst, dit bedrag, gewaarborgd door de bank, geheel of gedeeltelijk zal betaald worden aan de verhuurder indien deze melding maakt van achterstallige huur, kosten, lasten, belastingen of huurschade en dit uitsluitend op zijn schriftelijk verzoek en op zijn verantwoordelijkheid en niettegenstaande elk mogelijk verzet van de huurder.

Het vóórbetaald bedrag zal in handen blijven van de verhuurder tot de uiteindelijke afrekening zal opgemaakt zijn, hetzij in der minne, hetzij na een in kracht van gewijsde getreden gerechtelijke beslissing.

6. VERTRAGING IN BETALING:

Eik door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van één procent per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een ganse maand aangerekend. In geval de verhuurder, bij het einde van de verhuuring, het saldo van de huurwaarborg niet aan de huurder terugbetaald binnen de tien dagen na het afsluiten van de rekening, zal het bedrag met ten onrechte achtergehouden wordt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest opbrengen aan de huurder van één procent per maand, vanaf de dag van het afsluiten van de rekening. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand aangerekend.

7. GEMENE LASTEN:

Buiten de hiervoor bepaalde huur, zal de huurder zijn deel kwijten van de gemene lasten van het gebouw zoals deze zullen berokkend worden door de syndicus of de verhuurder. De gemene huurlasten omvatten alle kosten van verbruik en onderhoud betreffende het gebouw en nl. zonder dat deze opsomming beperkend is: het verbruik van water, gas, electriciteit en brandstof, de kosten van onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, van verlichting en andere apparatuur, de vergoeding van de syndicus, de ionen, verzekering en sociale lasten van de concierge en van het personeel dat gelast is met het onderhoud van de gemene delen.

Schoudens tegenstrijdig beding blijven de werken aan de ruwbouw, de grote herstellingen, en in het algemeen, alzo noodzakelijke herstellingen in overeenstemming met artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek, alsook de verzekering tegen brand en waterschade van het gebouw ten laste van de verhuurder.

Indien de schoonmaak van de gemene delen niet uitgevoerd wordt door een concierge of door daarmee gelast personeel, zal de huurder, in overleg met zijn overboeren, de overloop van zijn verdieping onderhouden evenals de trap tussen deze en de lager gelegen verdieping (op het gelijkvloers: de inkom en de stoep). Dit alles in overleg met de andere bewoners van het gebouw.

Bij gebreke aan overeenstemming of, indien één van de bewoners bezwaar maakt, verbindt de huurder zich nu reeds zijn deel te betalen in de kosten van schoonmaak, die de verhuurder zou laten uitvoeren.

De herstellingen welke noodzakelijk en het gevolg zijn van een inbraak of een poging tot inbraak of van vandalisme vallen ten laste van de huurder.

8. BELASTINGEN:

Alle welkdanige belastingen en taksen van het Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later de verhuurde goederen bezwaren zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot zijn huur en de duur van zijn bewoning.

9. PRIVAAT VERBRUIK:

De abonnementen op water-, gas- en electriciteitsdistributie, telefoon, radio- en teledistributie, centrale verwarming en andere, zijn ten laste van de huurder: deze omvatten alle hierop betrekking hebbende kosten, zoals het huren van meters, de kosten van verbruik enz.

~~Indien er voor het stadswater, gas of electriciteit geen afzonderlijke meters bestaan, zal de huurder tussenkomen in de gezamenlijke kosten van verbruik ten belope van:~~ *Het bedrag van de electriciteitsverbruik v.d. gemene delen wordt verdeeld onder de huurders.*

~~Indien het appartement voorzien is van een kollektieve verwarming en warmwaterdistributie, zullen de kosten desbetreffend opgemaakt worden door de eigenaar, zijn zaakwaarnemer, de mede-eigendom of de syndicus. De afrekening, waarvan de huurder erkent een model van verdeling te hebben ontvangen wordt opgemaakt volgens de warmtemeters en/of volgens vaste quotiteiten.~~

~~Indien er geen warmtemeters bestaan, zal de huurder tussenkomen in de kosten voor de verwarming van het gebouw ten belope van en in de kosten van warmwaterdistributie ten belope van:~~

10. PROVISIES:

kan ingevoerd worden in geval van niet onderhoud van de gemene delen.

Ten titel van provisie zal de huurder elk samen met zijn huur navolgende sommen betalen:

- | | |
|---|----|
| A. voor de gemene lasten: | Bf |
| B. voor verwarming en warm water: | Bf |
| C. voor leidingwater, gas, electriciteit: | Bf |
| D. voor de telefoon: | Bf |
| E. voor belastingen en taksen: | Bf |
| Hetzij in totaal: | Bf |

Wanneer dit onvoldoende blijkt te zijn, kan het bedrag van deze provisies aangepast worden rekening houdend met het voorgaand verbruik, de evolutie van de prijzen en de eventuele brandstofvoorraad.

Tenminste éénmaal 's jaars wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder toegestuurd met de copij van de bewijsstukken. Bij appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door eenzelfde persoon, kan inzage genomen worden van de bewijsstukken ten huize van deze persoon of op de zetel van de maatschappij. De eventuele kosten verbonden aan deze inzage zijn ten laste van de huurder.

11. WOONSTKEUZE _ BURGERLIJKE STAND:

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

In geval de burgerlijke stand van de huurder verandert o.m. door huwelijk, is hij verplicht zonder verwijl de verhuurder hiervan in kennis te stellen.

12. VERZEKERINGEN:

Gedurende de ganse duur van de huurovereenkomst zal de huurder zijn huurdersrisiko en het verhaal der geburen verzekeren tegen brand, bij een in België gevestigde maatschappij, en hij zal van deze verzekering het bewijs leveren.

13. BESTEMMING:

De huurder mag deze bestemming niet veranderen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren noch zijn huurdersrechten overdragen zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Hij zal het gehuurde als een goed familievader betrekken.

14. PLAATSBESCHRIJVING:

Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake de veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

Partijen komen overeen dat een plaatsbeschrijving op gemene kosten zal opgemaakt worden voor het intrekken van de huurder. Zij duiden in gemeen overleg TRANS-IMMO, Kortrijkse steenweg 345 te Gent aan als enige deskundige-deskundigen- voor deze opdracht.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek niet later dan de laatste dag van de huurovereenkomst opgemaakt worden, nadat de huurder het goed volledig zal verlaten hebben. Voor het opmaken van de plaatsbeschrijving bij vertrek zullen partijen hun deskundige in gemeen overleg aanduiden, ten laatste veertien dagen voor het einde van de huurovereenkomst, en bij gebrek aan akkoord, op verzoek van de meest gereede partij ze laten benoemen door de Vrederechter.

Indien geen deskundige tussenkomst bij het vertrek, zal de huurder de verhuurder verzoeken de staat van de lokalen te komen bezichtigen, nadat de persoonlijk bezittingen van de huurder verhuisd zijn en voor de overhandiging van de sleutels.

Zowel bij de ingebruikneming als bij het vertrek is de beslissing van de deskundige door de partijen of de Vrederechter aangeduid, definitief bindend, zonder mogelijk verzet, noch beroep.

De kosten voor de huurder bedragen *tweeduizend*
..... *vijfhonderd* Bf. + 19,5% B.T.W. .

15. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED:

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Behoudens andersluidende overeenkomst, die opgenomen moet worden in de schriftelijke toelating, zullen zij, zonder vergoeding ten bate van de verhuurder verworven blijven, die zich nochtans het recht voorbehoudt te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden. Dit zal altijd het geval zijn voor werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed welke zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder uitgevoerd worden.

De huurder mag op het dak geen T.V.-antenne plaatsen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

16. ONDERHOUD:

Minstens éénmaal per jaar, evenals bij zijn *de boerput reinigen* vertrek, zal de huurder op zijn kosten de schouwen laten vegen, de apparatuur voor de centrale verwarming en de waterverwarmers door een specialist laten onderhouden en de badverwarmers laten ontkalken. Hij is tevens gehouden de ontkalkingsapparaten en de verzachters te onderhouden en te vullen wanneer een individuele installatie voorhanden is. Hij zal binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten doen vervangen, welke ook de oorzaak van deze schade zij. Hij zal de schade herstellen veroorzaakt bij inbraak of poging tot inbraak en vandalisme. Hij zal de luiken in goede staat onderhouden, evenals alle apparaten en leidingen van de water- gas- en electriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallaties enz. Hij zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraken.

Hij zal de tuin in goede staat onderhouden.

De huurder zal erover waken dat het appartement alsook het meubilair in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt.

17. VERHAAL:

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hem te wijten slechte werking van apparaten en diensten, die het verhuurde goed bedienen, indien het bewezen is dat hij, na erover te zijn ingelicht, niet zohaat mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen.

Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder zal het goed gebruiken als een goed huisvader en zal onmiddellijk de verhuurder op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.

18. ONTEIGENING:

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder ervan verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou verminderen.

19. AANPLAKKING -BEZOEK:

Drie maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van het appartement, zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan, evenals de vrije en volledige bezichtiging door de liefhebbers, tweemaal in de week, gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

20. OPENBARE VERKOPING:

Het is de huurder verboden om welke reden ook, in of voor het gehuurde appartement over te laten gaan tot de publieke verkoping van meubelen, koopwaren, enz.

21. REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE:

De huurder is verplicht de reglementen van medeëigendom en van inwendige orde te eerbiedigen, evenals alle wijzigingen, die eraan zouden toegebracht zijn en te zorgen voor hun juiste toepassing. De huurder kan kennis nemen van deze dokumenten bij

22. DIEREN:

De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder. Hij verbindt er zich toe, te beletten dat de dieren die hij zou bezitten, of die zich bij hem bevinden, rondlopen in de trappen, koer of aanhorigheden. Elk lawaai, elke onzindelijkheid of versperring op de overlopen, trappen, gangen, koeren of aanhorigheden zal hij beletten, en hij zal gebruik maken van het gehuurde goed op een wijze die niet schaadt aan de andere bewoners van het gebouw. Bij niet-naleving van deze voorschriften kan de toelating zonder meer worden ingetrokken.

23. VERBREKING OP SCHADE EN LASTE VAN DE HUURDER :

Indien de huurceel te zijne schade en laste verbroken wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitende of die zullen voortspruiten uit deze verbreking moeten dragen en tevens, buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen en niet betaalde huur, een vergoeding voor wederverhuring betalen gelijk aan een semester huur, verhoogd met zijn deel in de belastingen over deze periode en, steeds voor dezelfde periode zijn deel in de gemene lasten, dat onveranderd zal geacht blijven niettegenstaande zijn vertrek.

24. HOOFDELIJKHEID:

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook.

25. REGISTRATIE:

De kosten van registratie van deze huurceel zijn ten laste van de huurder, die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe onderhavige huurovereenkomst aanleiding kan geven.

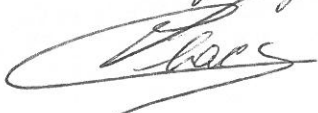
26. BIJZONDERE VOORWAARDEN: *- De trappehal, de hal, de inrijpoort, deuren en uienken van de gemene delen moeten tenminste een maal per week grondig gereinigd worden door de huurders. Bij nalatigheid behouden wij ons het recht voor, op kosten van de huurders, deze plaatsen te laten onderhouden.*

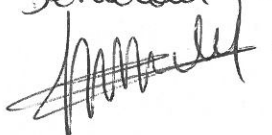
- In de gemene delen mogen geen voorwerpen de doorgang verhinderen.

Opgemaakt te GENT, in vier ^{exemplaren} exemplaren
Op..... 9.1.1993

(handtekening der partijen, telkens voorafgegaan door de woorden 'gelezen en goedgekeurd')

"Gelezen en goedgekeurd"



Behouden, *Cham Zimm*,


Geregistreerd te Gent
6de Registratiekantoor 25-01-2007
.....bladen.....verzendingen
op
Boekbladvak
Ontvangen kosteloos
De e.a. Inspecteur

DE BEST. ASSIST.

P. DE WAELE