HUURCONTRACT VOOR EEN ONGEMEUBELD APPARTEMENT

BESTEMD ALS HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER(S)

Tussen de ondergetekenden:

Dhr. Philippe Plessers, wonende te 8300 Knokke-Heist, Knokkestraat 495 A,

hierna genoemd, "de verhuurder"

en

Dhr Hamlet Kandilian, geboren op 09/08/1981 in Armenië met rijksregisternummer 810809-541.73 die gedomicilieerd zal worden op dit adres.
En mede-huurder Dhr. Chukhajyan Garnik geboren op 23/04/1989 in Armenië en wonende te 8800 Roeselare, Groene Herderstraat nr. 59; rijksregisternr. 890423-325.09
(+ kopij recto/verso van identiteitskaart a.u.b.)

hierna genoemd, "de huurders"

ARTIKEL 1: VOORWERP

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een appartement op de derde verdieping van een gebouw gelegen **te 9000 Gent, Begijnengracht 31**, bestaande uit inkomhal, living, geïnstalleerde keuken, nachthal, (3) drie slaapkamers, badkamer, toilet en berging; goed gekend door de huurders die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbinden het als een goede huisvader te betrekken.

ARTIKEL 2: STAAT EN PLAATSBESCHRIJVING

Met betrekking tot de staat van het verhuurde goed zal een plaatsbeschrijving worden opgemaakt bij het aangaan van de huurovereenkomst ondersteund door foto's en getekend door beide partijen uiterlijk binnen de eerste maand na de terbeschikkingstelling van het goed aan de huurder.
Op het einde van de huurovereenkomst zal op dezelfde wijze een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De huurders verbinden zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de verhuurder terug te geven als deze waarin zij het goed ontvangen hebben, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade, en behoudens de verbeterings- en veranderingswerken waartoe de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven.

Bij ernstige wijzigingen aan het verhuurde goed door werken of schade, alsook bij werken waarvan sprake in artikel 8 hierna verbinden partijen zich ertoe een tussentijdse plaatsbeschrijving op te maken op de hiervoren beschreven wijze.

ARTIKEL 3: BESTEMMING

Het goed wordt uitsluitend verhuurd voor persoonlijk gebruik. Er mogen geen andere personen worden toegelaten dan naaste familieleden of bezoekers.
Huurders en verhuurder komen overeen dat het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats van één van de huurders dienst zal doen. Op onderhavige overeenkomst zal de Woninghuurwet derhalve van toepassing zijn.
De bestemming mag niet gewijzigd worden zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de verhuurder op straffe van verbreking van deze overeenkomst.

Het is de huurders verboden een deel van het appartement te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Evenmin mag hij, op welke grond ook, de huur en lasten fiscaal in mindering brengen van zijn inkomsten.
In geval van niet-naleving van vorige alinea, zal hij alle supplementaire belastingen dienen te dragen die ten laste van de verhuurder zouden vallen, ook indien deze slechts na het vertrek van de huurder opeisbaar worden. De clausule "voor slot van rekening" zal deze hypothese niet dekken.

ARTIKEL 4: DUUR

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor de **duur van 3 jaar**, die ingaat op 1 juni 2024 om te eindigen op 31 mei 2027.
De huurovereenkomst zal evenwel slechts ten einde lopen, indien de huurders of de verhuurder ten minste 3 maanden voor de vervaldag de overeenkomst opzegt. Indien geen opzegging wordt betekend, of de opzegging laattijdig gebeurt, wordt de huurovereenkomst verlengd met 1 jaar.
Vindt de opzegging plaats tijdens de eerste driejarige periode, dan zal de verhuurder recht hebben op een vergoeding, zoals voorzien in art. 3, § 5 van de Woninghuurwet.

De verhuurder zal de huurovereenkomst te allen tijde kunnen opzeggen met inachtname van een opzeggingstermijn van 6 maanden, indien hij het goed persoonlijk wil betrekken of laten betrekken door een van zijn naaste verwanten.

ARTIKEL 5: DE HUURPRIJS

De **huurprijs** wordt bepaald op **960 €** (negenhonderdzestig euro) per maand, vooraf betaalbaar in handen van de verhuurder door overschrijving op rekening met nummer BE37 7507 0822 2828 van AXA (later deel van Crelan-groep) met als referentie "huur begijnengracht 31".
Indien de huurovereenkomst voor een langere periode dan een jaar geldt, zal de huurprijs worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen. Dit noemt men indexering.
De aanpassing zal slechts éénmaal per jaar geschieden, en dit op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex. Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule:

Basishuurprijs x nieuw indexcijfer
——————————————— = nieuwe huurprijs
Aanvangsindexcijfer

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- de basishuurprijs: de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de huurder zijn gelegd;
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten.

De huurprijs kan slechts aangepast worden aan de evolutie van de gezondheidsindex indien de belanghebbende partij aan de andere partij daartoe een schriftelijk verzoek overmaakt. Dit verzoek kan per gewone post worden verzonden of ter ondertekening voor ontvangst worden overhandigd. Achterstallen of teveel betaalde bedragen ingevolge deze aanpassing zullen slechts kunnen gevorderd of teruggevorderd worden voor ten hoogste de drie maanden voorafgaand aan de maand waarin het verzoek werd overgemaakt. Van de clausule betreffende de aanpassing van de huurprijs zal van rechtswege afgeweken worden voor zover een wettelijke reglementering zulke afwijkingen oplegt.
Wanneer de huurprijs waartoe de huurder krachtens deze huurovereenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft de verhuurder van rechtswege recht op een intrest, gelijk aan de wettelijke rentevoet. Eveneens heeft de verhuurder recht op dezelfde nalatigheidsintrest voor de achterstallen ingevolge de aanpassing van de huurprijs aan het indexcijfer, te rekenen vanaf de datum van het overmaken van de aanvraag tot aanpassing van de huurprijs.
Zowel huurders als verhuurder hebben het recht tegen het einde van iedere driejaarlijkse periode om herziening van de huurprijs te vragen, hetzij wanneer de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden is gestegen of gedaald met ten minste 20% t.a.v. de huurprijs die wettelijk eisbaar is op het tijdstip van het

indienen van het verzoek tot herziening van de huurprijs, hetzij wanneer de normale huurprijs met ten minste 10% is gestegen t.a.v. de wettelijk eisbare huurprijs op dat tijdstip, ten gevolge van werken die de verhuurder op zijn kosten heeft uitgevoerd of laten uitvoeren. Hierbij kan evenwel geen rekening worden gehouden met de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.
Voor de herziening van de huurprijs zal de belanghebbende partij daartoe een aanvraag richten aan de andere partij, tussen de negende en de zesde maand voor het verstrijken van de driejaarlijkse periode. Bereiken partijen geen akkoord, dan kan de herziening worden gevorderd voor de vrederechter, tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van bedoelde periode. De nieuw overeengekomen of door de vrederechter toegestane huurprijs, zal een aanvang nemen met ingang van de volgende driejaarlijkse periode en zal vanaf dat tijdstip de basishuurprijs vormen voor de jaarlijkse indexaanpassing.

ARTIKEL 6: OVERDRACHT VAN HUUR OF ONDERVERHUUR

Het is de huurders verboden om hun rechten op de verhuring of op een gedeelte ervan over te dragen, en evenmin de woning of een gedeelte ervan onder te verhuren.
Het staat de verhuurder vrij om uitzonderingen toe te staan aan de huurders nadat hij schriftelijk hierover geraadpleegd werd en daar toch mee zou instemmen! Ook dat wordt schriftelijk vastgesteld en dan bevestigd door de verhuurder.

ARTIKEL 7: VERVREEMDING VAN HET GOED

In geval van vervreemding van het verhuurde goed om welke reden dan ook (verkoop, inbreng in vennootschap, ruil, schenking, ...) zal de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst kunnen opzeggen binnen de mogelijkheden geboden door de Woninghuurwet.
In voorkomend geval zal de huidige verhuurder de huurders geen enkele vergoeding verschuldigd zijn.

ARTIKEL 8: VERANDERINGEN EN VERBOUWINGEN

Het is de verhuurder toegestaan om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen door te voeren op voorwaarde dat de huurders vooraf schriftelijk verwittigd werden en de aard van het verhuurde goed niet gewijzigd wordt door de werken.
De uitvoering van deze werken mag niet tot gevolg hebben dat de huurders een deel van het verhuurde goed niet kunnen gebruiken voor een periode van meer dan 40 dagen.
Wordt de periode van 40 dagen overschreden – gedeeltelijk niet gebruik wegens de uitvoering van werken – dan heeft de huurder recht op een vermindering van de huurprijs.

ARTIKEL 9: ONDERHOUD EN KLEINE HERSTELLINGEN

De huurders dragen zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die ten laste van de huurder gelegd worden onder toepassing van art. 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en van de plaatselijke gebruiken alsook degene die specifiek in dit artikel worden geregeld.
De huurders moeten alle gebroken en gescheurde ruiten en spiegels vervangen door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, zelfs indien de schade veroorzaakt werd door onvoorziene omstandigheden.
De huurders dragen eveneens zorg voor het onderhoud van de eventuele rolluiken en zonneblinden, behang en geverfde binnenmuren, voor de elektrische bellen en voor de sleutels en sloten.
De huurders moeten de verhuurder onmiddellijk en in geschrifte op de hoogte brengen van schade of beschadiging die buiten hun herstellingsplicht vallen. Mochten zij nalaten dergelijke schade of beschadiging te melden dan heeft de verhuurder een mogelijke rechtsvordering tegen de huurders voor de schade die ontstaan is door hun nalatigheid.
De huurders moeten zorg dragen voor de verwarmingsinstallatie en er het onderhoud van verzekeren.
De huurders moeten de rekeningen betalen voor het gebruik van water, gas, elektriciteit, etc. evenals de huurprijs van de meters. De huurders betalen eveneens de huurprijs voor de aansluiting op het telefoonnet, wifi, internet en de kabeltelevisie/radio. De telefoonrekeningen zijn integraal ten laste van de huurders.
De huurders moeten de leidingen, meters en kranen beschermen tegen vorst. Zij moeten ervoor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt geraken. De huurders moeten deze leidingen in voorkomend geval op hun kosten laten ontstoppen.
De huurders moeten systematisch het onderhoud van de wandgasketel (reinigingsattest + verbrandingsattest) om de 2 jaar uitvoeren, dit volgend op het laatst geldige certificaat en te allen tijde aan de verhuurder kunnen voorleggen.

ARTIKEL 10: VERZEKERING

De huurders zullen een brandverzekering nemen (inclusief brand, glasbreuk en waterschade) voor gans het door hen gehuurde goed (en, voor appartementen: *voor hun evenredig aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw*), evenals ter dekking van hun inboedel. De polis moet zowel het huurrisico als het verhaal van derden verzekeren. De huurders moeten een kopie van de polis aan de verhuurder overhandigen bij de aanvang van de huurovereenkomst. De huurder moet het bewijs dat hij de premies betaald heeft, kunnen voorleggen telkens als de verhuurder hierom verzoekt.
De verzekeringsmaatschappij moet haar maatschappelijke zetel in België hebben.

ARTIKEL 11: BELASTINGEN

De huurders nemen voor hun rekening alle belastingen en heffingen – welke ook hun oorsprong zij – waarmee het gehuurde goed door het Rijk, de provincie, het gewest of de gemeente belast werd of zal worden, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 12 : REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

De huurders verklaren kennis te hebben genomen van het huishoudelijk reglement en verbinden er zich toe de voorschriften van dit reglement na te leven en uit te voeren, in het bijzonder m.b.t. huisdierenverbod, lawaai naar de buren toe alsook afval die nooit op de onderliggende terrassen/tuin mag terechtkomen noch in de gemeenschappelijke delen!
Kopie van dit reglement wordt als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.
De verhuurder behoudt zich het recht voor aan dit reglement wijzigingen aan te brengen in functie van nieuwe evoluties en eventuele geschillen tussen huurders van het appartementsgebouw.

ARTIKEL 13: WAARBORG

De huurders verbinden er zich toe ten gunste van de verhuurder tot zekerheid van zijn verplichtingen een waarborg te stellen op een gezamenlijke geblokkeerde rekening waarvan de waarde overeenkomt met 3 maanden huur. Deze dient gesteld te worden alvorens de sleutels overhandigd worden en alvorens de overeenkomst in werking treedt.
De waarborg zal na het einde van de huurovereenkomst vrijgegeven worden na het opmaken van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving, mits de huurders aan al hun verplichtingen hebben voldaan en de eventuele aan het gehuurde goed aangebrachte schade hebben vergoed.

ARTIKEL 14: ONTBINDING

In geval deze overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de huurders, moeten de huurders als wederinhuringsvergoeding een som betalen die gelijk is aan drie maanden huurprijs geldend op het ogenblik van de ontbinding.
Eenzelfde som zal uitbetaald worden door de verhuurder aan de huurders, mochten de huurders de ontbinding van de huurovereenkomst bekomen van de bevoegde rechter wegens zware fout vanwege de verhuurder.
In geen geval telt de toepassing van het schadebeding ter dekking van de eventuele huurschade.

ARTIKEL 15: VERANTWOORDELIJKHEID

In geval van onderbreking in de levering van gas, water of elektriciteit kan de verhuurder niet verantwoordelijk gesteld worden voor de geleden schade noch voor de gebruiksderving.

ARTIKEL 16: ONTEIGENING TEN ALGEMENE NUTTE

De huurders en de verhuurder komen overeen om in geval van onteigening ten algemenen nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. Verhuurder en huurders zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigenende overheid.

ARTIKEL 17: SLOTREKENINGEN

Bij het einde van deze huurovereenkomst zullen de huurders het betalingsbewijs voor de slotrekeningen van gas, elektriciteit en water dienen voor te leggen aan de verhuurder, alsook die van Belgacom en kabeltelevisie, internet etc.

ARTIKEL 18: BEZOEKRECHT

De huurders dienen toe te staan dat tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop een bericht aangebracht wordt ten behoeve van kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers. De huurders zullen eveneens dulden dat het gehuurde goed bezichtigd wordt gedurende 3 werkdagen, telkens twee uren, waarvoor de concrete afspraken onderling en te gepasten tijde geschieden.

ARTIKEL 19: ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Indien voor het pand een energieprestatiecertificaat (EPC) moet worden aangevraagd, zullen de kosten ervan ten laste zijn van de verhuurder in verhouding tot de duur van zijn bewoning. De huurder erkent een kopie van het EPC te hebben ontvangen.

ARTIKEL 20: REGISTRATIE

De registratie van onderhavige overeenkomst valt ten laste van de verhuurder.

ARTIKEL 21: BIJZONDERE VOORWAARDEN

De huurders van het gebouw zullen gemeenschappelijke afspraken maken betreffende het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Indien dit niet gebeurt, zullen de onderhoudskosten aangerekend worden aan de huurders.

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van Gent. Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Aldus opgemaakt in 3 exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben, te Gent op 30 mei 2024.

De huurders



Dhr. Hamlet KANDILIAN

De verhuurder



Dhr. Philippe Plessers

Dhr. Chukhajyan Garnik



<u>OPMERKING conform afspraak:</u>
Maandhuur juni en juli 2024 worden gratis aangeboden in compensatie voor herstellingswerken en opfrissen van het appartement (Bvb. muren en plafonds verven, aansluitingen in keuken en berging voor wasmachine, linoleumvloer in de keuken, beschadigde deur etc.)
Wel moet eerste maandhuur betaald worden en de bankgarantie geregeld worden.
De verhuurder zorgt voor de levering van een nieuwe vaatwasmachine.