

HUUROVEREENKOMST VOLGENS HET GEMEEN RECHT

Tussen:

..... (naam, voornaam)

geboren teop.....

wonende te.....

e-mail:.....

gsm:.....rijksregisternummer.....

hierna "verhuurder" genoemd,

en:

..... (naam, voornaam)

geboren teop.....

wonende te.....

e-mail:.....

gsm:.....rijksregisternummer.....

..... (naam, voornaam)

geboren teop.....

wonende te.....

e-mail:.....

gsm:.....rijksregisternummer.....

hierna "huurder(s)" genoemd,

Die verklaren zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurders vallen.

in het bijzijn van borgsteller(s):

..... (naam, voornaam)
geboren teop.....
wonende te.....
e-mail:.....
gsm:.....rijksregisternummer.....

Die verklaart (verklaren) zich hoofdelijk en ondeelbaar borg te stellen voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. Hij/zij verklaart kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels. In afwijking van artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek verklaart (verklaren) de borg(en) zich uitdrukkelijk akkoord met het behoud van zijn (hun) verbintenissen in geval van verlenging van onderhavige huurovereenkomst.

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Omschrijving van de gehuurde goed

De verhuurder verhuurt aan de huurder:

.....
.....
.....
.....
.....

(precieze omschrijving van het gehuurde goed, zoals opslagplaats, voertuig,...)

De staat van het goed is gekend door de huurder die verklaart het goed aandachtig te hebben onderzocht en de verhuurder ontslaat van de verplichting het omstandiger te beschrijven.

of

Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt tussen de partijen/door een expert een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgesteld waarvan de kosten worden gedeeld; in het tweede geval stellen de partijen de heer aan tot expert.

Deze expert krijgt ook de opdracht de plaatsbeschrijving op het einde van de huur op te stellen, tenzij een van de partijen de contactgegevens van haar eigen expert mededeelt ten minste 15 dagen vóór de datum die voor deze vaststelling is bepaald.

Behoudens akkoord van de partijen wordt de plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt op de laatste dag van de huur, die moet samenvallen met de ontruiming van het verhuurde goed.

Artikel 2. Bestemming van het gehuurde goed

Het goed wordt verhuurd om te worden gebruikt als.....

Zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder is het voor de huurder verboden deze bestemming te wijzigen. De activiteit die onder het toepassingsgebied van de wet op de handelshuurovereenkomsten valt, kan de beschreven of gewijzigde beroepsactiviteit niet uitmaken.

Gelijk welke kosten die de verhuurder kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de huurder op het voorgaande lid, worden aan de huurder aangerekend en op hem afgewenteld.

Artikel 3. Overdracht of onderverhuring

Zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van de verhuurder kan de huurder zijn rechten niet overdragen en het goed niet onderverhuren.

De eventuele overdracht heeft tot gevolg dat de overdrager en de overnemer hoofdelijk gehouden zijn hun verbintenissen na te komen.

De duur van de onderverhuring en de overdracht kan de looptijd van deze overeenkomst niet overschrijden.

Artikel 4. Duur van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van maanden/jaar die ingaat op en van rechtswege verstrijkt op, zonder dat de opzegging moet worden betekend;

De huurovereenkomst kan door beide partijen vroegtijdig worden beëindigd middels opzegging, in acht genomen de opzegtermijn van

Betekent de verhuurder een opzegging vóór de einddatum van de overeenkomst, dan kan de huurder zich niet beroepen op de stilzwijgende verlenging, hoewel hij het genot heeft voortgezet en de huur is blijven betalen.

Artikel 5. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagt € per maand.

Deze huurprijs kan één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, worden aangepast aan de index van de consumptieprijzen (gezondheidsindex) volgens de formule:

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

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat, te weten (basis juni 2017 = 104,84).

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur voorafgaat. De indexaanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot 3 maanden voorafgaand aan die van het verzoek.

De huurprijs is betaalbaar vóór de 5e kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft en zal vóór die datum in het bezit moeten zijn van de verhuurder.

De huurprijs zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer.....op naam van.....

Artikel 6. Kosten en lasten

Volgende kosten zijn ten laste van de huurder:

.....
.....

-
.....
.....
.....
- het abonnement op en het privéverbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming;
 - het abonnement op en alle kosten en belastingen m.b.t. radio, televisie en teledistributie;
 - zijn aandeel in de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen;
 - zijn aandeel in het verbruik van water, gas, elektriciteit en verwarming van de gemeenschappelijke delen en hun onderhoudskosten.

Het aandeel van de huurder wordt bepaald op /1000. De huurder zal op deze kosten maandelijks een voorschot betalen van €

Ten minste één keer per jaar ontvangt de huurder een gedetailleerde rekening. Zo nodig kan hij inzage van de afrekening of voorlegging van bewijsstukken vragen. Bij ontvangst van die rekening betaalt de huurder of de verhuurder het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Het voorschot mag worden aangepast volgens de werkelijke uitgaven, zoals die blijken uit de laatste afrekening.

Artikel 6. Waarborg

De waarborg die de huurder verschuldigd is, bedraagt maanden huurprijs. De waarborg zal worden betaald als volgt:

- Op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder bij
- Betaling in contanten aan de verhuurder voor een bedrag gelijk aan maanden huur en kosten.

Artikel 7. Plaatsbeschrijving

De partijen zijn verplicht om vóór de intrek van de huurder of binnen een maand na de intrek gezamenlijk een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen. Indien zij verkiezen een beroep te doen op een deskundige, wordt deze gezamenlijk aangewezen en draagt iedere partij de helft van de kosten.

De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd en moet eveneens ter registratie worden aangeboden. Bij het verlaten van de huurwoning zal opnieuw een plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Artikel 8. Onderhoud en huurherstellingen

De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De huurherstellingen en het gering onderhoud vallen evenwel overeenkomstig het gemeen recht ten laste van de huurder. Deze omvatten onder meer:

- jaarlijks vegen van de gebruikte schoorstenen;
- onderhoud van alle verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallaties;
- onderhoud van de sanitaire installaties;
- onderhoud van de aflopen en afwateringen;
- vervanging van gebroken ruiten;
- onderhoud van muur- en vloerbekleding, alsook van deuren, vensters, rolluiken, sloten, enz.;
- onderhoud van de tuin;
- ...

Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, en onder meer deze te wijten aan normale slijtage, ouderdom en overmacht in de gehuurde woning. De huurder is wel verplicht de gebreken of schade onmiddellijk te melden aan de verhuurder.

Alle herstellingen die noodzakelijk zijn geworden na foutief gedrag door de huurder blijven ten laste van de huurder.

Artikel 9. Veranderingen aan de gehuurde woning

De huurder mag slechts veranderingen of verbouwingen in het gehuurde goed uitvoeren, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Op het einde van de huur zal de verhuurder de huurder op een billijke wijze vergoeden voor alle toegestane veranderingen. In geval van niet-toegestane veranderingen is de verhuurder geen vergoeding verschuldigd, en mag hij eisen dat de woning in haar oorspronkelijke staat wordt hersteld.

Artikel 10. Verzekeringen

De huurder zal zijn aansprakelijkheid inzake brand- en waterschade verzekeren. Anders mag de verhuurder op kosten van de huurder een verzekering sluiten die deze risico's dekt.

Artikel 12. Heffingen en belastingen

De verhuurder betaalt alle heffingen en belastingen die door de staat, de gemeenschap, het gewest, de provincie of de gemeente op de gehuurde woning worden geheven (bv. onroerende voorheffing). Alle heffingen en belastingen m.b.t. het genot of het gebruik van het gehuurde goed zijn ten laste van de huurder.

Artikel 15. Registratie

De verhuurder staat in voor de registratie en de hieraan eventueel verbonden kosten. De registratie van dit huurcontract en de ondertekende bijlagen dient te gebeuren binnen de 2 maanden na ondertekening. Na registratie bezorgt de verhuurder een kopie van het geregistreerd huurcontract en de bijlage aan de huurder.

Artikel 16. Overlijden huurder

In geval van overlijden van de huurder zullen zijn erfgenamen of andere rechthebbenden een einde kunnen maken aan de huurovereenkomst, mits zij binnen een maand na het overlijden een opzeggingstermijn van 1 maand in acht nemen.

Artikel 18. Bijzondere bepalingen

.....
.....
.....
.....

Opgemaakt te, op/..... /....., in evenveel exemplaren als er partijen zijn, plus 1. Dat laatste exemplaar is voor de registratie bestemd.

Handtekening huurder(s)

Handtekening verhuurder(s)

Vak voorbehouden voor de registratie

