

# HUUROVEREENKOMST

Tussen, (naam en adres van de verhuurder)

**Gladis bvba**  
**Paleisstraat 107 b 12**  
**2018 Antwerpen**  
**Zaakvoerder : Dries Herpoelaert**

**Email : beheer.capitol@gmail.com**

en (naam en adres van de huurder)

Haoran Xu  
Xinyao Ding

**Gsm** +34 649390150  
+86 15638867777

**email** xoesan@gmail.com  
dxy131707@163.com

Wordt uitdrukkelijk overeengekomen hetgeen volgt:

## Artikel 1: Omschrijving van het gehuurde goed.

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die dit aanvaardt

Een appartement gelegen te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 59, op de 4de verdieping, met 2 slaapkamers, ingerichte keuken en badkamer.

De huurder verklaart het goed ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud, en daarna geen schade of gebreken te hebben vastgesteld dan die vermeld in de plaatsbeschrijving die tussen partijen onderling wordt opgemaakt.

## Artikel 2: Bestemming.

Het goed geldt uitsluitend voor privaat gebruik. De bestemming van het goed mag niet worden gewijzigd dan met schriftelijke toestemming van de verhuurder.

## Artikel 3: Duur.

Deze verhuuring geldt voor een termijn van één (1) jaar ingaand op 1/11/2022 om te eindigen op 30/10/2023

Beide partijen zullen drie maanden vóór de vervaldag van het contract elkaar per aangetekend schrijven in kennis brengen dat zij het contract niet wensen te verlengen, zoniet zal het contract voor een zelfde periode verlengd worden.

Bij contractbreuk zal er steeds een schadevergoeding aangerekend worden.

## Artikel 4: Huurprijs - exclusief kosten

De maandelijkse huurprijs wordt vastgesteld op 900 per maand, telkens **vooraf** betaalbaar vóór de 1ste van elke maand door storting of overschrijven op rekening van **Gladis nv** met rekeningnummer

**Be58 2800 2913 3379 met vermelding van naam, straat en maand betaling.** Indien de verhuurder per aangetekend schrijven en/of per gewone post de huurder dient aan te manen betreffende ernstige tekortkomingen zal de huurder een bedrag van 7 € betalen per schrijven.

Bij het laattijdig betalen van de huur en eventuele kosten zullen er steeds nalatigheidsintresten aangerekend worden aan de huurder. Deze zijn gelijk aan de rentevoet van de Kaskredieten der Belgische Banken (o.a. BNP Paris Bas Fortis en KBC), met een minimum van 7% per jaar, ingaand op de vervaldag tot op de dag van de uiteindelijke betaling, van rechtswege zonder dat een ingebrekestelling is vereist, en zonder daarom afbreuk te doen aan het recht van de verhuurder om gerechtelijke ontbinding te vragen van het huurcontract.

Alle eventuele kosten gemaakt door de verhuurder om achterstallige huurgelden te innen zijn ten laste van de huurder.

De basishuurprijs is verbonden aan het indexcijfer van de consumptieprijzen en wordt ieder jaar op de verjaardag van het in werking treden van de huurovereenkomst aangepast met de volgende formule:

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens de welke de overeenkomst is gestart

#### **Artikel 5: waarborg**

Tot garantie voor de goede uitvoering van zijn verbintenis zal de huurder vóór de ingebruikname van het onroerend goed een waarborg ten bedrage van drie maanden huur, 2700 €, storten op een geblokkeerde bankrekening bij Korfina

De verhuurder krijgt het geheel of een deel van deze som, indien de huurder zijn verplichtingen geheel of gedeeltelijk niet nakomt. Deze waarborg wordt terugbetaald binnen de 30 dagen na het verlaten van het appartement.

#### **Artikel 6: Onroerende voorheffing - taksen - belastingen.**

De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. De andere belastingen en taksen, nu of later, aan het gehuurde goed opgelegd door de stad, provincie of de gemeente zijn ten laste van de huurder. De verhuurder zal de huurder inlichten over eventuele wijzigingen die aan dit bedrag worden gedaan.

#### **Artikel 7: Onderhoud.**

De huurder zal de woning als een goede huisvader bewonen. Het zal steeds voorzien zijn van meubilair om de huur van één jaar te waarborgen. De huurder zal de woning ook behoorlijk onderhouden en voorts alle vereiste huurherstellingen uitvoeren overeenkomstig artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken.

Deze verplichtingen omvatten o.a. het onderhoud van:

de gasinstallaties (waterboiler) en kachels, de sanitaire installaties met kranen en aflopen, afwateringen van de ramen van deuren en vensters, de muur en vloerbedekking, het onmiddellijk vervangen van gebroken of gebarsten ruiten van dezelfde kwaliteit, het jaarlijks vegen van de schoorsteen, het ruimen van putten, het herstellen van rolluiken,.... Indien er c.v. is, zal de huurder de brander éénmaal per jaar laten kuisen en het attest hiervan voorleggen aan de verhuurder. Zekeringen dienen altijd vervangen te worden door nieuwe, ze mogen dus niet gerepareerd worden. Deuren, ramen en luiken die een houtkleur hebben en gevernist zijn moeten in de dezelfde staat blijven en mogen niet geschilderd worden. De huurder is tevens verplicht lange witte gordijnen te hangen aan de kant van de straat.

Eventuele bestrijdingskosten voor ongedierte zullen door de huurder gedragen worden.

#### **Artikel 8: Herstellingen ten laste van de verhuurder.**

Wanneer grote herstellingen die volgens de wet of het plaatselijk gebruik ten laste van de verhuurder zijn (noodzakelijke zijn) is de huurder gehouden de verhuurder daarvan onmiddellijk per aangetekend schrijven te verwittigen. Bij gebreke daaraan is de huurder aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door nalatigheid.

**Artikel 9: Plaatsbeschrijving. ( geen )**

**A.** Er zal op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving worden opgemaakt door een deskundige die zal aangesteld worden door de verhuurder. Dit, ofwel gedurende de tijd dat de plaatsen niet in gebruik zijn, ofwel de eerste maand dat ze gebruikt worden.

Bereiken de partijen geen overeenstemming dan wijst de rechter (bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoek ingediend vóór het verstrijken van een termijn van één maand) een deskundige aan die de plaatsbeschrijving zal opmaken. Het vonnis is uitvoerbaar niet tegenstaande verzet en is vatbaar voor hoger beroep. Bij het ondertekenen van het contract gaat de huurder akkoord met de staat en eventuele tekortkomingen van het appartement.

**B.** Indien in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan elke partij eisen dat de tegenspraak, voor gemeenschappelijke rekening, wordt opgemaakt.

**C.** Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs dat voor alle middelen kan worden geleverd.

**D.** Indien tussen verhuurder en huurder een omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt moet de huurder het goed teruggeven zoals hij het volgens die beschrijving ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd. Eventuele beschadigingen zullen vergoed worden door de huurder aan de verhuurder.

**E.** De kosten van de plaatsbeschrijving zullen gedeeld worden door huurder en verhuurder voor 50%-50%.

**Artikel 10: Veranderingen en verbeteringen.**

Geen enkele verandering, verbouwing of aanpassing mag aan het gehuurde goed worden aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. De toegestane veranderingen, verbeteringen of verfraaiingen komen bij het einde van de huurovereenkomst van rechtswege toe aan de verhuurder, die daarvoor geen vergoeding zal verschuldigd zijn.

**Artikel 11: Brandverzekering.**

De verhuurder heeft de huurdersaansprakelijkheid verzekerd in een blokpolis. De kosten daarvan worden mee opgenomen in de gemeenschappelijke kosten.

**Artikel 12: Onderverhuur en overdracht van huur.**

Het is de huurder verboden het gehuurde goed hetzij geheel of gedeeltelijk in onderverhuur te geven of de huur geheel of gedeeltelijk over te dragen.

**Artikel 13: Nazicht.**

De verhuurder heeft het recht om het gehuurde pand tenminste tweemaal per jaar te komen nazien na verwittiging.

**Artikel 14: Aanplakking - Verlaten van het gehuurde goed.**

Drie maanden vóór het beëindigen van de huur, alsook wanneer het gehuurde goed te koop wordt gesteld, zal de huurder toestaan dat duidelijk zichtbare aanplakbiljetten worden aangebracht. Hij zal de kandidaten toelaten iedere werkdag van 17 tot 20 uur en zaterdag van 14 tot 20 uur het gehuurde goed te bezichtigen.

De huurder zal het pand proper, volledig leeg, stof en vetvrij dienen te verlaten de laatste dag vóór 12 uur. Indien de laatste dag een feestdag of zondag is, moet het gehuurde pand verlaten worden de werkdag ervoor, eveneens vóór 12 uur. Verhuizingen dienen, indien nodig, te gebeuren met ladderlift. Bij betreding van het dak zullen de huurders altijd acht dagen voordien met een aangetekend schrijven de verhuurder verwittigen. Elke schade die aan de gang of het dak wordt aangericht tijdens een verhuis zijn ten laste van de huurder.

**Artikel 15: Overlijden van de huurder.**

De verbintenissen van deze overeenkomst zijn hoofdzakelijk ondeelbaar tussen de erfgenamen, opvolgers en rechthebbende van de partijen. De erfgenamen of rechthebbenden van de huurder zullen een einde maken aan de huurovereenkomst max. zes maanden, te rekenen vanaf het overlijden van de huurder en mits een aangetekende vooropzeg van twee maanden. Dezelfde regeling geldt in geval van overlijden van de verhuurder.

**Artikel 16: Onteigening.**

In geval van onteigening zal de huur rechtswege worden ontbonden zonder dat de huurder van de verhuurder een vergoeding mag eisen, maar alle rechten van de huurder tegenover de onteigenaar blijven onaangetaast.

**Artikel 17: Registratie.**

De huurder zal onmiddellijk het nodige doen om deze overeenkomst te laten registreren. De eventuele kosten en registratierechten komen ten laste van de huurder. Een kopie van deze geregistreerde overeenkomst zal aan de verhuurder overhandigd worden binnen de 30 dagen na ondertekening. Eventuele kosten voortvloeiend wegens het niet registreren van deze overeenkomst zijn uitsluitend ten laste van de huurder

**Artikel 18: Verder overeengekomen.**

In het bijzonder bepaald en aangenomen door de huurder dat hij geen enkele klacht zal indienen tegenover de verhuurder:

**A.** In geval van onderbreking in de diensten van water, gas of elektriciteit door de uitbaters, herstellingen aan de leidingen of hetzij welke feiten van heirkracht.

**B.** In geval van niet werking der c.v. tengevolge van een ongeval of door heirkracht.

**C.** In geval van schade of ongeval overkomen aan de huurders zijn familie of derden uit oorzaak van gebruik der elektriciteit, gas, water, verwarming, lift of hetzij welke benodigdheden van de eigendom.

**D.** In geval de werken welke de verhuurder zou laten uitvoeren meer dan veertig dagen zouden duren hetzij door ongeval of anderszijds.

**E.** In geval er op het moment van ingebruikname van het goed nog werken aan de gang zijn in andere delen van het gebouw, verklaart de huurder zich bij ondertekening van onderhavige overeenkomst dat hij hiervan op de hoogte werd gesteld en bijgevolg geen klacht hierover kan uiten.

**F.** Ingeval van ongedierte

**G.** Het is uitdrukkelijk tussen beide partijen overeengekomen dat de verhuurder in geen geval verantwoordelijk is tegenover de huurder, de personen met hen wonende, zijn aangestelde bezoekers of leveranciers voor nalatigheid, zware fouten of andere en voor alle fouten gepleegd door de huisbewaarder of zijn familie.

Het is de huurder verboden vlaggen of aanplakbiljetten van sport, reclame, kunst of politieke doelstellingen aan ramen, muren of muren te bevestigen of te projecteren dat zichtbaar is aan derden.

**Artikel 19: Geschillen.**

Elk geschil wordt aan de vrederechter op verzoening voorgelegd. De bevoegde rechtbank is deze van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. (Antwerpen)

**Artikel 20: Sancties bij ernstige tekortkomingen.**

Ingeval van ernstige tekortkomingen kan de benadeelde partij naargelang de ernst van de tekortkoming, hetzij de dwanguitvoering van de huurovereenkomst, hetzij de verbreking ervan eisen met eventuele betaling van schadevergoeding.

**Artikel 21: Gemeenschappelijke lasten.**

Voor de gemeenschappelijke lasten voor water, conciërge, elektriciteit van gang, beheerskosten en lift (dit laatste alleen voor de gemeenschappelijke delen) wordt er een provisie van 90 € per maand aangerekend. Dit bedrag dient iedere maand, samen met de hierboven vermelde huurprijs, te worden betaald. Dit bedrag zal ook aan de index aangepast worden. Minimaal eenmaal per jaar zal er door de verhuurder of de beheerder van het gebouw een afrekening opgemaakt worden. Het saldo in het voordeel van de verhuurder zal door de huurder betaald worden ten laatste 30 dagen na ontvangst van de

afrekening. Het saldo in het voordeel van de huurder zal door de verhuurder terugbetaald worden aan de huurder uiterlijk 30 dagen na het versturen van de afrekening en op voorwaarde dat de huurder aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.

Het onderhoud van trapzaal en gang valt ten laste van de gezamenlijke huurders, indien dit gedeeltelijk of geheel te wensen overlaat zal de eigenaar of de beheerder deze laten kuisen door een werkvrouw waarbij deze kosten extra gedeeld zullen worden door ALLE huurders. Het is de huurders verboden dieren te houden, alsook NIETS in de gang of kelder te plaatsen zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar. Eveneens zullen er NOOIT kinderrijtuigen, fietsen of moto's in de gang, kelder of trapzaal geplaatst worden. Bij het ruimen van septische putten zullen de kosten gedeeld worden door de huurders. Bij appartementen waar zich warmtemeters op de radiators bevinden zal de huurder, voor het verlaten van het appartement, zelf de bevoegde instantie (Ista of Caloribel) contacteren teneinde een tussenopname en vervanging van de warmtemeters te laten uitvoeren. De afspraak voor deze uitvoering zal moeten plaatsvinden in de laatste week dat hij of zij het appartement verlaat. Er zal tevens afhankelijk van het vorige verbruik één of twee maanden waarborg ingehouden worden tot er een afrekening wordt opgemaakt.

#### **Artikel 22: Reglement van de orde.**

De huurder dient het reglement van orde na te leven. Een kopie van dit reglement zal aan deze overeenkomst bijgevoegd worden en eveneens ondertekend worden door de huurder. De verhuurder of de beheerder behouden zich het recht om het reglement ten alle tijden aan te passen. Een kopie zal bij deze aanpassing aan de huurder overhandigd worden.

De huurders, dienstboden en andere bewoners van het gebouw zullen altijd het gebouw moeten betrekken op een burgerlijke wijze en als "goede huisvader".

Zij zullen er over waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik verstoord wordt door henzelf, door leden van hun familie, door personen in hun dienst of door hun bezoekers.

Het gebruik van radio, TV en muziekinstallatie is toegestaan onder voorbehoud dat de werking van deze apparaten de andere bewoners niet stoort, en dit op gelijk welk ogenblik van de dag.

Het is tevens uitdrukkelijk verboden enige vorm van prostitutie, verkoop, of illegale handel te drijven in de appartementen.

De eventueel in het appartement aanwezige kachels en elektrische toestellen worden gratis ter beschikking gesteld van de huurder. Eventuele herstelling en/of vervanging vallen ten laste van de huurder.

De in het appartement aanwezige halogeenspots en bijbehorende transformatoren dienen in goede staat te zijn bij het verlaten van het appartement. Eventuele kosten voor vervanging vallen ten laste van de huurder.

Het is verboden huisdieren te houden.

De huurder is op de hoogte dat er in het gebouw een gsm-antenne of mast aanwezig is of in de toekomst aanwezig zal zijn en heeft geen bezwaar.

#### **Artikel 23: Verder overeengekomen.**

Indien het contract vroegtijdig verbroken wordt, zal er steeds een verbrekingsvergoeding gelijk aan drie maanden huur verschuldigd zijn.

De huurder verklaart hierbij het appartement te hebben gezien, goed bevonden en het te willen huren in de staat waarin het zich bevindt.

Eventuele mankementen zullen steeds schriftelijk per post, fax of mail aan de verhuurder worden meegedeeld.

Op vraag van de eigenaar zal de huurder zijn/haar loonfiches voorleggen van de 3 maanden die voorafgaan aan deze vraag. De huurder zal de eigenaar onmiddellijk en schriftelijk op de hoogte stellen bij verandering van werkgever of bij mogelijk ontslag.

De huurder verklaart zich er uitdrukkelijk mee akkoord dat de verhuurder zich het recht voorbehoudt een opzeg zonder schadevergoeding te betekenen indien uit de loonfiches blijkt dat de huurprijs hoger ligt dan 2/5 van de maandelijkse netto-inkomsten. Deze opzeg dient 3 maanden vooraf per aangetekend schrijven verzonden te worden door de verhuurder.

**Bijzondere mededeling:**

- De huurder is verplicht de nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, water en gas onmiddellijk op zijn naam te zetten. De huurder zal hiervan een attest voorleggen aan de verhuurder vooraleer hij de sleutels van het pand ontvangt.

De huurder gaat ermee akkoord om de volgende meterstanden door te geven aan leverancier Electrabel.

- Electriciteit:
  - ⇒ meternummer:
  - ⇒ meterstand:
- Aardgas:
  - ⇒ meternummer:
  - ⇒ meterstand:
- Water:

Tevens bij het verlaten van het gehuurde zal de verhuurder nooit de meters van elektriciteit, water en gas op zijn naam nemen. **Indien er geen andere huurder is op de dag dat de huurder het appartement verlaat, dan zal de vertrekkende huurders de meters laten afsluiten.**

Opgemaakt te Antwerpen, op 4/10/2022 in zoveel exemplaren als er partijen zijn.

“ gelezen en goedgekeurd”  
De verhuurder



De huurder



丁昕亮