HUUROVEREENKOMST KANTOOR

Tussen

1. De heer en/of mevrouw (naam, voornaam, adres).....
.....
.....
hierna de 'verhuurder' genoemd

en

2. De heer en/of mevrouw (naam, voornaam, adres, ondernemingsnummer en eventueel RPR) [1]
.....
.....
.....
hierna de 'huurder' genoemd

werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1: omschrijving

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een kantoorruimte gelegen te .....
.....
(straat, nummer, plaatsnaam), bestaande uit: .....
.....
.....
(korte omschrijving geven).

De partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit huurcontract niet onderworpen zal zijn aan de Handelshuurwet.

Artikel 2: huurprijs

De huurprijs bedraagt € ..... per maand en is te betalen op voorhand, de eerste van elke maand, door storting of overschrijving van het bedrag op rekeningnummer..... van de verhuurder.

De huurprijs is gekoppeld aan de index der consumptieprijzen en zal jaarlijks op de verjaardag van het contract aangepast worden volgens de formule:

$$\text{aangepaste huur} = \frac{\text{aanvangshuur x nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Als aanvangshuur geldt de huurprijs zoals bepaald in dit artikel.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing.

[1] Aanpassen indien de huurder een vennootschap is en de hoedanigheid van de ondertekenende persoon vermelden.

Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan de ondertekening van deze huurovereenkomst, dit is ..... (toepasselijk indexcijfer en de maand).

De indexering gebeurt automatisch en zonder enige aanmaning ter zake door de verhuurder.

Artikel 3: waarborg

Ten einde de stipte nakoming van deze overeenkomst te waarborgen, zal de huurder € ..... storten op een geïndividualiseerde en geblokkeerde bankrekening op zijn naam.

Hij zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg de verhuurder op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van de verhuurder zal hij tevens het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde rente, kan alleen beschikt worden volgens een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder of volgens een rechterlijke beslissing.

Artikel 4: duur

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van ..... jaar.

<u>Optie 1</u>

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege zonder dat enige opzeg vereist is. (*)

<u>Optie 2</u>

De huurder kan de huurovereenkomst op elk moment opzeggen mits het respecteren van een opzegtermijn van …… (bv. drie) maanden. (*)

<u>Optie 2a</u>

De verhuurder kan de huurovereenkomst ook op elk moment opzeggen, maar zal daarbij een opzeg van minstens … (bv. 18) maanden in acht moeten nemen. (*)

<u>Optie 2b</u>

De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel opzeggen tegen het einde van de lopende huurperiode. In dat geval moet de verhuurder de huur minstens …… (bv. zes) maanden voor het einde van de lopende periode opzeggen.(*)

(*) schrappen wat niet past

Wanneer de huurder na het verstrijken van de termijn nog steeds het goed betrekt, is er wederverhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.

Artikel 5: belastingen en kosten

Alle belastingen op het gehuurde goed, met inbegrip van de onroerende voorheffing, zullen door de huurder gedragen en betaald worden.

Gas-, water-, elektriciteits- en brandstofverbruik, evenals de huur en de herstellingen van de meters, zijn ten laste van de huurder.

De huurder zal de eerste van elke maand een vast voorschot van € ..... betalen voor de kosten van de gemeenschappelijke delen. Dit bedrag kan jaarlijks worden herzien op basis van het

gemeenschappelijk verbruik van het voorgaande jaar. Tevens zal er elk jaar een definitieve afrekening opgemaakt worden.[2]

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van het reglement van de mede-eigendom en dit te zullen respecteren. [3]

Artikel 6: onderhoud en herstellingen

De huurder is gehouden het gehuurde goed in goede staat te onderhouden en als een goed huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen en het bij het einde van de duur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving die opgemaakt werd tussen de partijen bij aanvang van het contract en welk document er integraal deel van uitmaakt.

De huurder moet alle herstellingen die krachtens de wet of de overeenkomst ten laste van de huurder zijn onmiddellijk en op zijn kosten uitvoeren. Dit geldt ook voor de herstellingen die door slijtage of overmacht noodzakelijk zijn geworden.

De huurder is verplicht om alle maatregelen te treffen die schade aan het gehuurde goed kunnen voorkomen, o.m. het aanbrengen van bescherming aan de waterleiding tegen vorst.

De herstellingen voor rekening van de verhuurder zullen op zijn kosten worden uitgevoerd zodra ze nodig blijken. De huurder zal de verhuurder van de nodige werken onmiddellijk moeten verwittigen en de uitvoering ervan toelaten zonder aanspraak te mogen maken op vermindering van de huur, zelfs indien de werken meer dan 40 dagen duren.

De verhuurder heeft te allen tijde het recht om het gehuurde goed te bezichtigen.

Artikel 7: verbouwingen

Het is de huurder verboden het gehuurde goed te veranderen of te verbouwen of nieuwe ge-bouwen daarop te laten oprichten zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de verhuurder.

Kleine werken van louter inwendige schikking vallen niet onder dit verbod. Elke verandering, verbouwing of nieuwe bouw zonder uitzondering, uitgevoerd met of zonder de toestemming van de verhuurder of krachtens gerechtelijke machtiging, wordt van rechtswege en zonder vergoeding eigendom van de verhuurder, behoudens een andersluidende schriftelijke overeenkomst.

Artikel 8: onderverhuring en huuroverdracht

Onderverhuring en overdracht van huur zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder zijn verboden. In geen geval zal de huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming.

Artikel 9: bezichtiging

Gedurende elke termijn van opzegging alsook ingeval het gehuurde te koop gezet wordt, is de huurder verplicht om de mogelijke gegadigden toe te laten tot de bezichtiging van het goed ten minste twee dagen in de week en gedurende twee uren per dag. De dagen en de uren zullen in gemeen overleg tussen de partijen bepaald worden.

De huurder zal tevens toestaan dat een affiche duidelijk zichtbaar op het gehuurde goed wordt aangebracht.

---

[2] Van toepassing als de kantoorruimte gelegen is in een appartementsgebouw of een gebouwencomplex.
[3] Van toepassing als de kantoorruimte gelegen is in een appartementsgebouw of een gebouwencomplex.

Gedurende de zes maanden die op zijn vertrek volgen, mag de huurder op de vensters van de benedenverdieping een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen waarbij wordt opgegeven naar welke plaats hij zijn inrichting heeft overgebracht.

Artikel 10: verzekering

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed van voldoende huisraad en inboedel te voorzien om de huurprijs van één jaar te waarborgen.

Gedurende de gehele huurperiode is de huurder ertoe gehouden zijn huurrisico's te verzekeren. Op eerste verzoek van de verhuurder moet hij een kopie van zijn polis overmaken en het bewijs leveren van de betaling van de jaarlijkse premie.

Artikel 11: registratie

De registratie gebeurt door de verhuurder die tevens de eventueel daaraan verbonden kosten op zich neemt.

Artikel 12: woonstkeuze

Voor al hetgeen de huurovereenkomst betreft, haar ontstaan, uitvoering en gevolgen kiest de huurder woonplaats in de gehuurde lokalen.

Artikel 13: faillissement en andere samenlopen

Bij faillissement, minnelijk of gerechtelijk akkoord, bankbreuk, vernieting of invereffeningstelling van de huurder eindigt deze huurovereenkomst automatisch.

In deze gevallen is de huurder een wederverhuringsvergoeding verschuldigd die overeenstemt met drie maanden op deze datum van kracht zijnde huursom en dit onverminderd de andere verplichtingen die uit deze huurovereenkomst voortvloeien en te zijnen laste gelegd worden, met uitsluiting van de wederverhuringsvergoeding die bepaald wordt bij het artikel betreffende de opzegging ten nadele van de huurder.

Artikel 14 - Bevoegdheid en rechtbank

De huidige overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. De rechtbanken van Antwerpen zijn uitsluitend bevoegd om kennis te nemen van ieder geschil dat uit deze overeenkomst voorvloeit.

Aldus opgemaakt in drie exemplaren op ..... (dag, maand, jaar), te ..... (plaats).

Iedere partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

....

De huurder(s) De verhuurder(s)

Naam, voornaam, handtekening, gebeurlijk hoedanigheid; voorafgegaan door de melding “gelezen en goedgekeurd”