

HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT

Tussen de partijen

<p>[Indien natuurlijk persoon] Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: Wonende te: Straat: Nr: Bus: Postcode: Stad: Land: Geboren te: op: Rijksregisternummer: Burgerlijke staat:</p> <p>[Indien vennootschap] Onderneming: <input type="checkbox"/> met ondernemingsnummer: <input type="checkbox"/> er werd nog geen ondernemingsnummer toegekend Met zetel te: Straat: Nr: Bus: Postcode: Stad: Land:</p> <p>Hier vertegenwoordigd door: Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: Wonende te: Straat: Nr: Bus: Postcode: Stad: Land: In hoedanigheid van :</p>

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

<p>[Indien natuurlijk persoon] Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: Wonende te: Straat: Nr: Bus: Postcode: Stad: Land: Geboren te: op: Rijksregisternummer: Burgerlijke staat:</p> <p>[Indien vennootschap] Onderneming: Syntra Midden-Vlaanderen vzw <input type="checkbox"/> met ondernemingsnummer: BE 0420 803 024 <input type="checkbox"/> er werd nog geen ondernemingsnummer toegekend Met zetel te: Straat: Hogekouter Nr: 1 Bus: / Postcode: 9100 Stad: Sint Niklaas Land: België</p> <p>Hier vertegenwoordigd door: Dhr./Mevr. Naam: Semey Voornaam: Thierry Adres kiezende : Straat: Hogekouter Nr: 1 Bus: / Postcode: 9100 Stad: Sint Niklaas Land: België In hoedanigheid van: Algemeen Directeur</p>

Hierna genoemd: "de huurder"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 1. Partijen	4
ARTIKEL 2. Verhuurd onroerend goed	4
ARTIKEL 3. Doel van deze overeenkomst	4
ARTIKEL 4. Looptijd	4
ARTIKEL 5. Huurprijs.....	5
ARTIKEL 6. Huurwaarborg	7
ARTIKEL 7. Staat van het gehuurde goed – Plaatsbeschrijving	8
ARTIKEL 8. Onderhoud en herstellingen	8
ARTIKEL 9. Kosten.....	9
ARTIKEL 10. Verzekering.....	9
ARTIKEL 11. Onderverhuring en huuroverdracht.....	10
ARTIKEL 12. Bestemming van het goed	10
ARTIKEL 13. Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken.....	10
ARTIKEL 14. Huisdieren	10
ARTIKEL 15. Bezoek en nazicht door de verhuurder	10
ARTIKEL 16. Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder.....	11
ARTIKEL 17. Onteigening door de overheid	11
ARTIKEL 18. Belastingen en taksen	11
ARTIKEL 19. Hoofdelijkheid van verplichtingen	11
ARTIKEL 20. Registratie	11
ARTIKEL 21. Bodem	11
ARTIKEL 22. Leegstand en verkrotting	12
ARTIKEL 23. Stookolietanks	12
ARTIKEL 24. Rookdetectoren.....	12
ARTIKEL 25. Energieprestatiecertificaat.....	12
ARTIKEL 26. Elektrische installaties.....	13
ARTIKEL 27. Asbestattest.....	13
ARTIKEL 28. Woonstkeuze.....	13

ARTIKEL 1. PARTIJEN

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap, die het goed verhuurt.
- De huurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap die het goed huurt.

Nadere contactgegevens verhuurder:

Tel:

Email:

Nadere contactgegevens huurder:

Tel: +32 473 75 29 48

Email: Thierry.Semey@syntra-mvl.be

ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND GOED**Omschrijving van het goed:**

Aard: Campus Gent Syntra Midden-Vlaanderen

Adres:

Straat: Autoweg-zuid Nr: 3

Postcode: 9051 Stad: Gent Land: België

Beschrijving van het goed: Opleidings gebouw (zie verkoopakte)

hierna "het goed".

ARTIKEL 3. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder een goed aan de huurder, die dit aanvaardt.

De verhuur van huisvesting voor een hoofdverblijfplaats of van een studentenhuusvesting en de toepassing van specifieke regimes dat het met zich meebrengt, zijn uitdrukkelijk uitgesloten door de partijen.

De huidige overeenkomst wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

ARTIKEL 4. LOOPTIJD

De huur neemt een aanvang op 1/11/2026 tot 31/11/2029

De huurder heeft het recht op elk moment een einde stellen aan de huurovereenkomst mits een opzeg van drie maand.

ARTIKEL 5. HUURPRIJS

1. *Bedrag*

Basishuurprijs: 105.000 EUR per jaar [*termijn*].

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals nader bepaald hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en lasten.

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder zijnde rekening nr.
voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft of de: [*datum*].

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex): maand (maand voorafgaand aan het akkoord) : =

Alle niet tijdig betaalde huurgelden en/of provisies, forfaits, afrekeningen m.b.t. de gemeenschappelijke lasten zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie en inningskosten.

3. *Indexering van de huurprijs*

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule :

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuwe index (=gezondheidsindex)}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden.

4. *Herziening van de huurprijs*

Er is geen herziening van de huurprijs mogelijk.

Iedere partij kan ten allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen. De rechter doet uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

ARTIKEL 6. HUURWAARBORG

De huurder mag een waarborg stellen tot zekerheid van het naleven van de verbintenissen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag door de huurder niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last. Deze waarborg wordt gesteld onder één van de volgende modaliteiten:

- de huurder plaatst een som van 210.000 EUR op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam bij volgende kredietinstelling (nog aan te vullen)
- De huurder stelt geen waarborg

De bankwaarborg moet worden gevestigd en aangeboden aan de verhuurder ten laatste bij de ondertekening van deze overeenkomst.

ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GEHUURDE GOED – PLAATSBESCHRIJVING

De huurder verklaart het gehuurde goed goed te kennen aangezien hij er voorheen eigenaar van was.

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed. Zij duiden daartoe aan [expert].

Indien de verhuurder echter plannen heeft om na de verhuurperiode het gebouw af te breken, hoeft deze plaatsbeschrijving niet opgemaakt te worden.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder (na het sluiten van de deze overeenkomst), zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding.

De huurder dient het goed bij het einde van de huurovereenkomst te bezorgen in een goede staat van onderhoud en bezemschoon. Alle installaties eigen aan de huurder die zijn vast geankerd zijn verworven aan de eigenaar (zonder vergoeding) indien de huurder deze niet wenst weg te nemen

ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De huurder zal instaan voor alle noodzakelijke herstellingen aan het gebouw, of aan de inrichting ervan.

ARTIKEL 9. KOSTEN

Het privaatieve verbruik van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gasolie, gas, ...) evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of vervanging zijn ten laste van de huurder.

Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

ARTIKEL 10. VERZEKERING

De huurder zal de huurrisico's, waaronder brand-, glas- en waterschade, op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de hele looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd.

ARTIKEL 11. ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

Onderhuur en overdracht van huur is verboden zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder, dit met uitzondering van verhuur lokalen met opleiding als doelstelling.

ARTIKEL 12. BESTEMMING VAN HET GOED

De bestemming van het goed wordt uitsluitend beheerst door het gemeen huurrecht, de volgende bestemmingen zijn uitdrukkelijk door de partijen uitgesloten :

- Woninghuur uitdrukkelijk voor een hoofdverblijfplaats;
- Studentenhuisvesting;

In dit geval is de bestemming die de huurder zal geven aan het gehuurde goed:

- andere: Uitbating van een opleidingscentrum

De huurder mag de bestemming van het goed niet veranderen behoudens schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van de verhuurder.

Alle eventuele aanvullende fiscale lasten in hoofde van de verhuurder die het resultaat zijn van het niet-respecteren van dit akkoord zal ten laste gelegd worden van de huurder.

ARTIKEL 13. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN

Alle verfraaiings , verbeterings en veranderingswerken aan het goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

ARTIKEL 14. HUISDIEREN

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

ARTIKEL 15. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het goed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het recht hebben het goed op afspraak te bezoeken met kandidaat-huurders of -kopers op de dagen en uren zoals onderling bepaald. Bij gebreke aan overeenkomst zal er een bezoekrecht voorzien worden iedere [dag(en)] van tot [uur].

In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of tehuurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

ARTIKEL 16. ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

ARTIKEL 17. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

ARTIKEL 18. BELASTINGEN EN TAKSEN

Alle mogelijke belastingen en taksen die het goed bezwaren en opgelegd worden door ieder mogelijk bestuur, zullen ten laste vallen van de huurder.

ARTIKEL 19. HOOFDELIJKHEID VAN VERPLICHTINGEN

De verbintenissen van huidige overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar in hoofde van de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit hoofde van welke titel ook.

ARTIKEL 20. REGISTRATIE

De huurder staat in voor de registratie van het huurcontract en voor de betaling van de verschuldigde registratierechten. De huurder beschikt voor de registratie over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

ARTIKEL 21. BODEM

De partijen verklaren dat er geen stortplaats van afval is op het verhuurde goed. De huurder draagt de kosten van elke verplichting die aan de verhuurder zou worden opgelegd als gevolg van de aanwezigheid van afval in de verhuurde plaatsen na afloop van de overeenkomst.

Gezien de activiteit van de huurder, zal deze binnen de 90 dagen na de stopzetting van haar activiteiten (zijnde dus uiterlijk 90 dagen na het einde van de huur) voor het perceel 215 V een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren overeenkomstig het bodemdecreet. Indien bij ontdekking van verontreiniging wordt aangetoond dat ze dateert van vóór het sluiten van deze huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.

ARTIKEL 22. LEEGSTAND EN VERKROTING

De huurder verbindt zich ertoe het goed te onderhouden en te gebruiken conform de bestemming; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

ARTIKEL 23. STOOKOLIETANKS

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed beschikt over

- een ondergrondse stookolietank van 15.000 l maar deze buitengebruik werd gesteld en opgevuld in maart 1994.
- een bovengrondse stookolietank met een inhoud van 25.000 l zijnde een inrichting van klasse 2.

In elk geval verklaart de verhuurder dat deze tank beantwoordt aan de toepasselijke wetgeving. De verhuurder overhandigt een kopie van het dichtheidsattest aan de huurder. De huurder mag in of op het goed geen stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

ARTIKEL 24. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer opgesteld op met als energiescore / label

Dit certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en dit voor de ondertekening van huidige overeenkomst.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

De huurder kan in geen enkel geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

ARTIKEL 25. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verhuurder stelt een kopie ter beschikking van de huurder van het dossier van een niet-huishoudelijke elektrische installatie met daarin de schema's, plannen en documenten in de zin van afdeling 9.1.1. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 8 september 2019.

ARTIKEL 26. ASBESTATTEST

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst

niet over een asbestattest

over een asbestattest met unieke codeopgesteld op

Dit attest werd overhandigd aan de huurder die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud ervan. De huurder bevestigt dat het asbestattest een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

ARTIKEL 27. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.

Opgemaakt in exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*]
te op ledere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verhuurder

De huurder