



H U U R C O N T R A C T

Tussen :

de stad Antwerpen, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreedt de heer H.B. Cools, burgemeester, bijgestaan door de heer F. Nolf, stadssecretaris, hierna genoemd de stad, enerzijds,

en


 hierna genoemd de huurder, anderzijds, wordt overeengekomen wat volgt :

Artikel 1. De stad verhuurt aan de huurder, die aanvaardt, het hierna omschreven goed, verder genoemd "het verhuurde goed", voor onbepaalde duur, met ingang van 1 februari 1995. Het verhuurde goed wordt verhuurd als eerste woongelegenheden; deze bestemming mag onder geen beding gewijzigd worden.

De wetten op de handelshuur en de landpacht zijn derhalve niet van toepassing.

Het appartement D8 (4de verdieping), Hogeweg 20 bus 8 te Borgerhout bestaat uit woonkamer, ingerichte keuken, W.C., badkamer en 2 slaapkamers, om te worden bewoond door hun gezin, samengesteld uit 2 personen.

Artikel 2. De basishuurprijs wordt vastgesteld op 10.330 fr. per maand, vermeerderd met een bedrag van 1.750 fr. per maand voor de algemene kosten welke periodisch aanpasbaar zijn.

Deze huurprijs is betaalbaar bij voorbaat de eerste van elke maand waarop deze huurprijs betrekking heeft, ter stadskas (Hofstraat 17, 2000 Antwerpen) of door storting op rekening 096-1100400-53 van het gemeentebestuur van Antwerpen.

Bij het overschrijden van deze datum van betaalbaarheid zal de huurder van rechtswege, en zonder dat een inmorastelling of aanmaning noodzakelijk is, aan de stad op het bedrag van de huurprijs een intrest verschuldigd zijn naar rata van de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de datum van betaalbaarheid van de huurprijs tot en met de datum van de effectieve betaling

ervan.

De huurprijs wordt éénmaal per jaar aangepast, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de formule:

$$\underline{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}} = \text{nieuwe huurprijs.}$$

aanvangsindexcijfer

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand januari 1995. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de maand van de huurprijsaanpassing. De huurprijs kan nooit lager zijn dan de basishuurprijs.

Ingevolge wettelijke bepalingen kan deze formule evenwel opgeschort en vervangen worden door een door de wet nader omschreven methode.

Deze aangepaste huurprijs omvat het verzekerde genot van de beschreven vertrekken. Voormelde algemene kosten bevatten verbruik en onderhoud der centrale verwarming, waterverbruik, schoonmaak van de gemeenschappelijke trapzalen, reinigen van de ruiten in de niet-opendraaiende ramen van de achtergevel, onderhoud en controle der liften, elektrisch verbruik van de liften en gemeenschappelijke delen, enz. Bedoelde kosten worden bij het einde van elk jaar verrekend onder alle huurders. Elk jaar wordt de nieuwe forfaitaire tussenkomst in de kosten voor dat jaar bepaald, rekening houdend met de werkelijk betaalde en voorziene kosten.

Artikel 3. Aan deze huur kan een einde worden gesteld tegen het einde van gelijk welke kalendermaand, door de stad met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, door de huurder met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzegging moet gebeuren bij ter post aangetekend schrijven. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste van de maand volgend op de postdatum van het aangetekend schrijven.

Artikel 4. Ter nakoming van zijn verplichtingen stelt de huurder een waarborg gelijk aan één maand huurprijs 12.080 fr.. De waarborgsom wordt door hem geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een erkende bank-, spaar- of kredietinstelling. De huurder dient, binnen de maand na de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst, een door de kredietinstelling afgeleverd bewijs van deze borgstelling aan de stad te bezorgen.

Over de bankwaarborg zal kunnen worden beschikt overeenkomstig de bepalingen van artikel 1752bis van het Burgerlijk Wetboek. De terugbetaling kan echter ten vroegste gebeuren na de afrekening van de algemene kosten.

Artikel 5. De stad neemt te haren laste alle taksen en belastingen.

gen die door het rijk, het gewest, de gemeenschap en de provincie op het eigendom van het verhuurde goed worden of zullen worden geheven, alsmede de onroerende voorheffing.

De huurder draagt de kosten van alle taksen en belastingen verbonden aan het gebruik en het genot van het verhuurde goed, zoals de huisvuilbelastingen, de milieubelastingen, enzovoort. De huurder moet ook de kosten betalen van water-, gas- en elektriciteitsverbruik en voor het huren van de meters daarvan, indien niet voorzien in de provisie, en alle uitgaven in verband met kabeltelevisie, telefoon, en dergelijke, zowel voor de private als voor de gemeenschappelijke delen.

Artikel 6. De huurder is verplicht het gehuurde goed in degelijke staat te onderhouden. Hij is inzonderheid ertoe verplicht op zijn kosten en risico de hiernavermelde huurherstellingen en onderhoudswerken uit te voeren, waartoe ook de herstellingen aan de door de stad ter beschikking van de huurder gestelde roerende voorwerpen (o.a. in badkamer en/of keuken) behoren :

- het laten nakijken, herstellen of vernieuwen van de gaswaterverwarmer;
- het uitvoeren van de binnenwaartse schilder- en behangwerken; deze dienen te worden uitgevoerd volgens de onderrichtingen van de bevoegde stadsdiensten;
- het vernieuwen van gebroken en gebarsten ruiten en van verloren of gebroken sleutels;
- het onderhouden van waterkranen, waterstenen, waterbakken, w.c.'s, pompen, binnenschrijnwerken, sluitwerk van ramen en deuren, leidingen van water, elektriciteit en gas, met inbegrip van schakelborden, meters, contacten, stroomonderbrekers, enzovoort;
- het voorkomen en desgevallend herstellen van de schade voortvloeiend uit het gebruik van inrichtingen van water, elektriciteit en gas;
- het herstellen van de schade veroorzaakt door vorst aan pompen, kranen, water- en gasleidingen en meters, en badinrichtingen;
- het vrijmaken bij verstopping van afvoerbuizen, w.c.'s, waterstenen;
- het herstellen van beschadigingen aan muur- en plafondbezetting, plinten, raam- en deurdorpels en ingemaakte kasten;
- het regelmatig reinhouden en schilderen van de eventueel in de huur begrepen kelders;

Deze opsomming is niet beperkend.

Artikel 7. Het is de huurder niet toegelaten :

- dieren te houden die onzindelijk of hinderlijk zijn;
- textiel te drogen buiten de vensters of langs de gevel;

- was- of huishoudwaters of vochten van welke aard ook buitenshuis te storten of uit te gieten;
- borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen via de vensters;
- vuilnis of afval te werpen in w.c.'s, afvoerleidingen en dergelijke, ze buitenshuis te storten, of ze in de woonvertrekken te bewaren;
- luchtroosters langs binnen of buiten te bedekken of toe te stoppen;
- bloempotten, bloembakken, planten enz. op de vensterbanken te plaatsen zonder ze stevig vast te maken;
- bijtende stoffen aan te wenden voor het reinigen van vloeren, pompstenen, schouwplaten, plinten, enz.
- zich te onttrekken aan welkdanige verplichting die hem/haar door de stad inzake de bewoning, het onderhoud of de algemene staat van het verhuurde goed zou kunnen opgelegd worden.

Artikel 8. De huurder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is :

- gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen, indien niet voorzien in de provisie;
- de vloeren en vloerbedekking in goede staat te onderhouden.

Artikel 9. Het is de huurder tevens niet toegelaten, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is :

- was- of huishoudelijke waters of vochten van welke aard ook op de gemeenschappelijke gangen te storten of uit te gieten, behalve deze die onmiddellijk nodig zijn voor de reiniging van deze gangen als de huurder daar zelf voor moet instaan;
- borstels, matten of goed uit te kloppen of uit te stoffen op de trapzalen;
- rijwielen en niet-plooibare kinderrijtuigen elders dan in de daartoe voorziene vertrekken te bergen;
- bromfietsen binnen te bergen;
- door lawaai de normale rust der andere bewoners te storen;
- motoren in een woonvertrek te plaatsen, behalve kleine motoren, dienend tot aandrijving van huishoudelijke apparaten;
- door ongewoon gebruik van de gemeenschappelijke delen, de andere bewoners van het appartementsgebouw of de burens te hinderen;
- handelingen te verrichten welke het uitzicht van het appartementsgebouw zouden schaden.

Artikel 10. De huurder zal gezamenlijk met haar medehuurders gehouden zijn tot vergoeding aan de stad van de kosten voor herstelling van de schade, andere dan normale sleet, veroorzaakt

aan de gemeenschappelijke delen, zoals trapzalen, liften, buitengevels, aanplantingen, glaswerk, schrijnwerk, bezetting, elektriciteit, enzovoort, tenzij het bewijs wordt geleverd dat een bepaalde bewoner of een derde verantwoordelijk is voor de schade.

Artikel 11. Herstellingen aan het verhuurde goed die nodig zijn ingevolge normale slijtage, ouderdom of overmacht vallen niet ten laste van de huurder. Evenwel zal de huurder de herstellingen op zijn kosten en risico moeten laten uitvoeren of ze aan de stad moeten vergoeden wanneer ze hun oorzaak vinden in zijn fout of tekortkoming, of in de fout van een persoon voor wie hij verantwoordelijk is.

De huurder zal de stad verwittigen van de schade waarvan het herstel ten laste valt van de stad. Hij zal verantwoordelijk zijn voor de toename van schade die het gevolg is van laattijdige verwittiging of het ontbreken van verwittiging.

Artikel 12. Regelmatig en minstens éénmaal per jaar zal de huurder op zijn kosten en risico de schouwen laten vegen, de apparatuur voor de centrale verwarming doen nazien en onderhouden door een gespecialiseerd bedrijf dat een erkend attest dient af te leveren, de badverwarmers en leidingen laten ontkalken. Telkens indien zulks noodzakelijk is, zal de huurder op zijn kosten de beerput laten ruimen.

Dit alles onder voorbehoud van een afzonderlijke regeling voor de appartementen waarvoor deze werken gemeenschappelijk zouden kunnen gebeuren.

Artikel 13. Het is de huurder niet toegelaten om, zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de stad, geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen, of het verhuurde goed geheel of ten dele te laten betrekken door andere personen dan dezen die deel uitmaken van haar gezin. De huurder zal geen nieuwe erfdienstbaarheden dulden zonder de stad hiervan onmiddellijk in kennis te stellen.

Artikel 14. De huurder mag slechts verbouwingen of veranderingen aan het verhuurde goed aanbrengen mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de stad.

Bij het einde van de huurovereenkomst kan de stad eisen dat de huurder, op zijn kosten en risico, alle door hem aangebrachte verbouwingen of veranderingen verwijdert, en het verhuurde goed herstelt in zijn oorspronkelijke staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijvende staat, opgemaakt bij de aanvang van de huur zoals bepaald in artikel 18 hierna.

Alle verbouwingen of veranderingen die door de huurder werden

bij het einde van de huur in volle eigendom aan de stad toekomen, zonder dat deze hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.

Artikel 15. Er mag geen reclame aan vensters, gevels of daken worden gevoerd. Zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de stad mag het dak niet worden gebruikt voor andere installaties, zoals antennes en dergelijke.

Artikel 16. De stad mag in het verhuurde goed dringende herstellingen uitvoeren gedurende een periode van veertig opeenvolgende dagen, zonder dat de huurder recht heeft op enige vergoeding. Wanneer de herstellingsduur langer dan veertig dagen zou duren, kan op aanvraag van de huurder hiervoor een billijke huurprijsvermindering toegekend worden.

Artikel 17. De stad zal steeds het verhuurde goed door haar afgevaardigden mogen laten nazien zonder dat de huurder zich hiertegen kan verzetten.

De huurder zal stipt de onderrichtingen van de afgevaardigden van de stad moeten naleven.

Artikel 18. Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de huur tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. Deze zal bij onderhavig huurcontract worden gevoegd. De onkosten ervan kunnen voor de helft ten laste van de huurder gelegd worden.

De huurder zal bij het einde van de huur het verhuurde goed moeten teruggeven in dezelfde toestand als deze beschreven in de plaatsbeschrijvende staat, opgemaakt bij de aanvang van de huur. Mogelijke vastgestelde schade op het einde van de huurperiode is ten laste van de huurder.

Artikel 19. Het verhuurde goed is door de stad opgenomen in haar Optima Brand- en variapolis, houdende de verzekering in eerste risico tegen brand met afstand van verhaal, tegen het verhaal der geburen en tegen storm-, hagel- en sneeuwdrukschade, met een vrijstellingsbedrag dat 626.373 fr. bedraagt aan ABEX-index 456. De huurder zal zich behoorlijk verzekeren tegen de risico's, niet in deze brandverzekeringopolis van de stad voorzien en voor dewelke de huurder zou kunnen verantwoordelijk gesteld worden, alsmede in eerste risico ten belope van voormeld geïndexeerd vrijstellingsbedrag. De verzekerde bedragen zullen regelmatig dienen te worden aangepast aan de evolutie van de ABEX-index en aan de waardevermeerdering van de verzekerde goederen.

De polis moet volgende bepaling bevatten :

a. De verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe in geval van brand de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde

brand de op grond van de verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de stad Antwerpen uit te betalen, als eigenares in wier voordeel het huurgevaar - artikel gedekt is, zonder dat de stad kan verplicht worden het schadebedrag voor heropbouw of herstel aan te wenden.

- b. De verzekeringsmaatschappij verbindt zich insgelijks ertoe de stad te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de verzekeringnemer, en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan de stad gericht.

Tevens zal de huurder zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal ook de clause "afstand van verhaal" worden voorzien.

De huurder zal eveneens een familiale verzekering afsluiten voor de schade die de stad eventueel zou ondergaan aan de woning en waarvoor de huurder burgerrechtelijk zou kunnen verantwoordelijk worden gesteld, brandschade uitgezonderd. Deze polis zal tevens volgende bepaling bevatten :

"De verzekeringsmaatschappij verbindt zich insgelijks de stad te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden door de gebruiker, en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan de stad gericht."

De huurder zal aan de stad een afschrift van de polis overmaken en op vraag van de stad een bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Artikel 20. De huurder machtigt de stad te handelen op zijn kosten, risico en gevaar, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van een of meer van de clausules van onderhavig huurcontract. Hij zal de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen op het eerste verzoek van de stad, zoniet is, vanaf de datum van het verzoek van de stad op het bedrag van deze kosten van rechtswege en zonder dat enige verdere aanmaning nodig is, door de huurder een intrest verschuldigd aan de stad naar rata van de wettelijke intrestvoet.

Artikel 21. De stad verklaart in deze uitsluitend te handelen in haar hoedanigheid van eigenares, en haar rechten als bestuurlijke macht volledig te vrijwaren.

Artikel 22. Gedurende de drie maanden die het einde van de huur voorafgaan, heeft de stad het recht om een bericht in verband met de herverhuuring aan de voorgevel van het verhuurde goed aan te brengen. De stad mag in deze periode ook het verhuurde goed laten

bezichtigen gedurende twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag. Stad en huurder bepalen in onderling akkoord deze dagen en uren, en bij gebrek aan zulk akkoord zullen zij als volgt zijn: elke maandag en donderdag van 14 uur tot 16 uur. De huurder verbindt zich tevens om, ingeval van huuropzeg, de woongelegenheden minimum vijf dagen voor de uiteindelijke vervalddag volledig ontruimd ter beschikking te stellen. Eenzelfde regeling geldt bij verkoop van het verhuurde goed.

Artikel 23. In geval van onteigening door een ander openbaar bestuur kan de huurder geen enkele schadeloosstelling van de stad eisen.

Artikel 24. De stad behoudt zich het recht voor, ten einde de goede gang van zaken in het gebouw te verzekeren, de bepalingen van dit huurcontract zo nodig aan te vullen, te verbeteren of te wijzigen, en een huisreglement uit te vaardigen. De huurder neemt van nu af de verbintenis op zich bedoelde aanvullingen, verbeteringen of wijzigingen aan huurcontract of huisreglement na te leven, zolang hij de huur niet heeft opgezegd.

Artikel 25. De appartementsdeuren van de bejaardenflats Fonteinstraat 31-33, Hogeweg 17, Helmstraat 163 en Montensstraat 4, alle in het district Borgerhout, zijn voorzien van een veiligheids-slot, dat deel uitmaakt van een systeem waarvan een looper berust bij het O.C.M.W.-dienstencentrum en bij het O.C.M.W.-ziekenhuis. De huurder van een bejaardenflat verbindt er zich toe dit slotensysteem te handhaven en derhalve het slot van zijn appartementsdeur niet te laten vervangen tenzij door de stad. De huurder is tevens aansprakelijk voor de herstellingskosten van het slot ingeval van defect.

Artikel 26. De eventuele kosten voor ontruiming van het verhuurde goed vallen alleszins ten laste van de nalatenschap van de langstlevende huurder.

Artikel 27. De registratie- en zegelkosten van deze huurovereenkomst zijn ten laste van de huurder.

Artikel 28. Voor al de niet in onderhavig contract geregelde punten gelden de wettelijke bepalingen en de plaatselijke gebruiken.

Artikel 29. Ter uitvoering dezer kiezen de partijen woonst: de stad: ten Stadhuize, 2000 Antwerpen, de huurder: op het adres van het verhuurde goed, vermeld in artikel 1 van onderhavige overeenkomst.

