

H U U R K O N T R A K T B I J Z O N D E R E B E P A L I N G E N

1. PARTIJEN:

1.1 VERHUURDER : Beheerkantoor ICDIEN b.v.b.a.
Gentbruggekoeter 19 te 9000 Gent,
vertegenwoordigd door een zaakvoerder,
als gemachtigde van de eigenaars,

1.2 HUURDERS : de heren architecten

[redacted] te 9000 GENT,
[redacted]

[redacted] te 9000 GENT,
[redacted]

[redacted] te 9000 GENT,
[redacted]

en de vennootschap in oprichting

Tussen partijen is overeengekomen tot het sluiten van een handelshuurovereenkomst, waarop alle wettelijke bepalingen inzake de handelshuurovereenkomsten van toepassing zijn en zoals hierna in bijzondere en algemene voorwaarden bepaald.

2.1 GEHUURDE : het appartement C 7 de verdieping in de "Royal Park Residence", Parkplein 20 te 9000 GENT, samen met een keldertje in de kelderverdieping.

2.2 PLAATSBSCHRIJVING : het appartement wordt aangevaard in de staat waarin het zich bevindt en waarvan een tegensprekelijke beschrijving ~~een~~ zal opgemaakt worden bij het betrekken.

2.3 BESTEMMING en GEBRUIK: Architectenkantoor.

3. HUURPRIJS : 15.000 fr (vijftienduizend frank) per maand, aan de basisindex van juli 1989 (139,56).
(plus kostenvoorschot 3.500 fr per maand.)

4. BETALINGEN op rekening nr.: [redacted]
van ICDIEN 19.07 [redacted]
te 9219 GENT.

5. HUURTERMIJN : 3 - 6 - 9 jaar ingaand op 1 september 1989.
met driejaarlijkse vervaldagen op 1 september.

6.1 WAARBORGSOM: Drie maanden huurprijs : $3 \times 15.000 = 45.000$ fr
(vijfenveertigduizend frank), die gestort wordt
op een gepersonaliseerde rekening met nummer:
[redacted]
ten name [redacted]

en waarvan basisbedrag en de erop verworven
intresten als waarborg van deze overeenkomst
slechts kunnen vrijgegeven worden mits de
handtekening der verhuurders.

7.8.9. AANVULLENDE LASTEN EN KOSTEN : Alle kosten der gemeenschappelijke voorzieningen en verbruik, zoals deze bepaald en verdeeld worden door de syndicus van het gebouw, nader omschreven in de detailbeschrijving hierna ten laste van de huurder, worden periodiek door de syndicus verrekenend. Er zal een maandelijks voorschot gestort worden. Dit voorschot wordt thans bepaald op 3.500 fr (drieduizend vijfhonderd) frank te storten samen met de huur.

De kosten der gemeenschappelijke voorzieningen vallen voornamelijk ten laste van de huurder. De huurder zal diertengevolge tussenkomen in de kosten in verhouding tot zijn aandeel in de Gemeenschap van het gebouw, zoals ze opgesteld worden door de syndicus van het gebouw. Dit aandeel is bepaald op zesenvieftig duizendsten.

13.3. Kosten ten laste van de huurder

1. Brandstof en andere voorzieningen voor de centrale verwarming inclusief onderhoud en huur der meters en verrekeningskosten.
2. Waterverbruik zowel privaat als gemeenschappelijk verbruik, inclusief huur, herstellingen en onderhoud der meters.
3. Elektriciteitsverbruik zowel privaat (rechtstreeks aan de maatschappij) als gemeenschappelijk inclusief onderhoud en meters.
4. Beheersloon en administratieve kosten van de syndicus.
5. Het schoonmaken en onderhoud der gemeenschappelijke delen, de lonen en kosten van de vuilnisdienst, tuinonderhoud, enz.
6. Het regelmatig onderhoud van technische voorzieningen zoals centrale verwarming, liften enz. De verzekeringen B.A. en ongevallen, enz. afgesloten ter dekking van risico's van de uitbating van het gebouw.
7. Alle herstellingen, werken en aankopen ten behoeve van de gemeenschappelijke delen, in zover hier niet wordt afgeweken door punt 8.
8. Kosten van vergaderingen, beheerraad, gemaakt voor de goede uitbating van de gemeenschappelijke, taksen en andere, lasten verbonden aan de uitbating.
Alle belastingen, met uitzondering van de grondbelasting of onroerende voorheffing, taksen, onkosten en boeten te laste gelegd van het eigendom door openbare of burgerlijke instanties zijn ten laste van de huurder. Zo zijn o.m. de belastingen en taksen op logia's, keldergaten, balkons, vuilnisophaling, waterlozing ten laste van de huurder.

13.4. Kosten ten laste van de eigenaar of verhuurder

6. De brandverzekering van het gebouw.
8. Investerings, belangrijke grote werken die een fundamentele verandering of vernieuwing voor het gebouw of zijn installaties tot gevolg hebben, werken aan daken, de ruwbouwconstructie zelf van het gebouw, de buitengevels, zijn zoals de plaatselijke gebruiken dit voorschrijven, ten laste van de verhuurder. Deze opsomming is evenwel beperkend en kan niet uitgebreid worden tot gewone onderhouds- en herstellingswerken, gebruikelijk aangeduid als "huurbare herstellingen".
3. De onroerende voorheffing of grondbelasting op het eigendom.
0. Eventuele stortingen in het reservefonds, opgezet voor grote werken zoals omschreven onder punt 8, vallen ten laste van de verhuurder.

De huurder is ten aanzien van de verhuurder verplicht in deze kosten tijdig zijn aandeel te vereffenen. Desgevraagd zal hij vooraf op de gevraagde tijdstippen daartoe de nodige provisies of voorschotten, bepaald op basis van een redelijke raming, storten.

Hij heeft terzake recht op inzage van alle bescheiden die de verhuurder van rechtswege worden ter beschikking gesteld. Hij kan ingevolge deze bepaling evenwel niet in de plaats treden van de eigenaar en dient zicht te houden aan de bepalingen van het reglement van medeëigendom en basisakte.

De huurder aanvaardt terzake de opstelling der verrekeningsnota's, de wijze van verrekening van gemeenschappelijke en private kosten, de betalingswijze van voorschotten en afrekeningen, kortom de modaliteiten zoals deze door de instanties die de Gemeenschap beheren, worden bepaald.

10. BIJLAGEN : Algemene huurvoorwaarden ICDIEN art.1 t.e.m. 3
Bijlage art. 7.3 t.b.v. de registratie.

11. Overal waar in de tekst gesproken wordt over "bewonen" dient dit gelezen als "gebruiken als kantoorpand."

12. Bijzondere voorwaarden kantoorpand gelegen in een residentieel flatgebouw. Reglementen van medeëigendom en inwendige orde

Aangezien het goed gelegen is in een residentieel gebouw of complex, aanvaardt de huurder uitdrukkelijk de bepalingen van het reglement van medeëigendom en alle inwendige reglementen uitgaand van de Gemeenschap der eigenaars, strikt te zullen naleven.

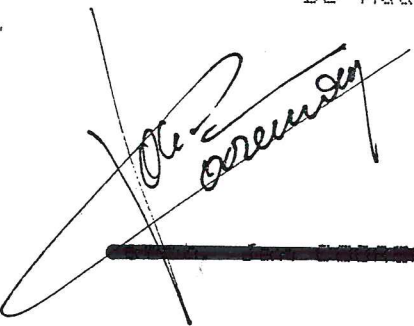
Te goeder trouw opgemaakt te Gent op 14 augustus 1983,
in vijf exemplaren, waarvan iedere partij één ontvangt en één bestemd is voor de registratie.

De vermakende makelaar,
voor Beheerkantoor ICDIEN b.v.d.a.

De Huurders,


Ing. René PEETERS







A L G E M E N E B E P A L I N G E N1. Overeenkomst-partijen

Door huidige overeenkomst geeft de partij "verhuurder" aan de partij "huurder(s)", die aanvaardt het "gehuurde" goed zoals hierna omschreven, in huur.

De "verhuurder" kan voor de uitoefening van zijn rechten steeds een mandataris aanduiden. De personen vermeld als "huurder(s)", zijn solidair en afzonderlijk aansprakelijk voor de uitvoering van de verplichtingen van de overeenkomst.

De bijzondere en algemene bepalingen gelden als wet tussen partijen waarbij de bijzondere voorrang hebben op de algemene bepalingen. Hiervan kan slechts afgeweken worden mits schriftelijk akkoord of ingeval wettelijke bepalingen van openbare orde die op de overeenkomst van toepassing zijn, hierover anders beschikken.

2. Verhuurde goed - Plaatsbeschrijving - Bestemming

1) Het kort omschreven gehuurde goed is welbekend aan de huurder, die het in goede en huurbare staat verklaart en het aanvaardt in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verplicht er zich toe het in dezelfde goede en verhuurbare staat aan de verhuurder terug ter beschikking te stellen bij het einde van de overeenkomst. Eventuele schade zal op kosten van de huurder hersteld worden.

2) Plaatsbeschrijving:

Ten laatste één maand na de aanvang der huur zal een plaatsbeschrijving worden opgemaakt door de aangeduide deskundige. Het akteren hierin der gebreken zal voor de huurder geen aanleiding geven tot enige bijkomende eis. Deze staat zal dienen als vergelijkingsbasis van de toestand en de graad van vetustiteit van het goed bij het beëindigen der overeenkomst. Op dat ogenblik zal een nazicht met vaststelling van de eventuele schade gebeuren, zo mogelijk door dezelfde deskundige. Partijen kunnen aanwezig zijn bij de vaststelling ter plaatse en hun op- of aanmerkingen dadelijk formuleren. Indien zij hieraan verzaken worden de vaststellingen deugdelijk en naar werkelijkheid geacht.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen en de vaststellingen, berekend aan de tarificatie van de Immobiliënkamer van Oost-Vlaanderen worden door verhuurder en huurder gedragen, elk voor de helft.

3) De huurder zal het gehuurde uitsluitend gebruiken voor de aangegeven bestemming.

3. Huurprijs en prijsaanpassing

De huurprijs is berekend op basis van de aangegeven index der kleinhandelsprijsen. Op elke verjaardag van de overeenkomst zal de huurprijs aangepast worden evenredig met de verhouding van het indexcijfer der voorafgaande maand en het basisindexcijfer. Dit in de mate dat de eventuele beperkende huurprijsreglementeringen het toelaten. Deze verhoging of verlaging geldt kontraktueel en zonder dat enige verwiitting dient gestuurd.

4. Betalingen

De maandelijksse huurgelden en eventuele andere verschuldigde kosten zijn vooraf betaalbaar op de vermelde rekeningen. Worden de betalingen niet correct en tijdig verricht dan vallen alle bedachtzaam gemaakte kosten van herinnering, aanmaningen en formaliteiten om de betaling te bekomen integraal ten laste van de in gebreke blijvende huurder. Op de achterstallige bedragen is daarnaast vanaf de vervaldag intrest verschuldigd aan de gangbare intrestvoet. Kosten en intresten zullen vooraf afgehouden worden van alle betalingen. De Verhuurder behoudt daarnaast het recht tot schadevergoeding en vordering der verbreking der overeenkomst.

5. Huurtermijn

De overeenkomst is aangegaan voor de "duur" vermeld in de bijzondere bepalingen, vangt aan op de "begindatum" om van rechtswege te eindigen op de "einddatum". Beide partijen hebben evenwel het recht een eind te stellen aan de overeenkomst op de "bijkomende vervaldagen" der overeenkomst, mits een vooropzeg van drie volle maanden betekend door één der partijen bij aangetekend schrijven, gerechtsdeurwaardersexploot of schriftelijk gemeen akkoord.

6. Waarborgen

Teneinde de stipte uitvoering der overeenkomst te verzekeren zal de huurder volgende waarborgen stellen.:

- 1) Bij ongemeubelde verhuring zal de huurder het gehuurde voldoende bemeubelen om een jaar huurgeld te waarborgen.
- 2) Als garantie der betalingen van het huurgeld, de instandhouding en het onderhoud van het gehuurde, een waarborgsom in geld, zoals bepaald in de bijzondere voorwaarden.

Bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar kan deze waarborgsom worden aangepast aan het bedrag van de op dat tijdstip verschuldigde huurprijs. Deze som wordt vrijgegeven aan de huurder 30 dagen nadat het gehuurde goed in nette en verhuurbare toestand is verlaten, na afgifte van alle sleutels door de huurder en na afrekening en betaling van alle kosten. Om geen enkele reden kan deze waarborgsom gebruikt worden als betaling van de laatste maand(en) huur of het saldo der kosten.

- 3) Eventuele andere waarborgsommen en voorschotten strekkend tot provisie voor verbruiks- en/of gemeenschappelijke kosten of betalingen waarvoor de verhuurder dient tussen te komen. Deze waarborgen of provisies kunnen eenmalig, tijdelijk of periodiek zijn, afhankelijk van aard en omvang der betrokken kosten. Ze worden bepaald door de verhuurder op basis van een

8a.

7. 1) Verbruikskosten

Alle verbruikskosten als van brandstoffen, energie, water, telefoon, kabel distributie enz. zullen gedragen worden door de huurder. Dit inclusief huur, abonnementen, onderhouds- en herstellingskosten der meters. Hij zal toegang verlenen om deze meters op te nemen telkens dit gewenst wordt.

- 2) De huurder moet zich voldoende doen verzekeren tegen huurgevaren, aansprakelijkheid als huurder en voor zijn eigen inboedel en bijzondere voorwerpen. Het bewijs hiervan dient op verzoek van de verhuurder voorgelegd.

3) Onderhoud

De huurder zal het goed behoorlijk onderhouden en alle voorzorgen nemen voor de bewaring. De vereiste herstellingen zal hij onmiddellijk uitvoeren. Zo zal hij ondermeer de gebarsten of gebroken ruiten aanstands vervangen, de schouwen tijdig doen reinigen, de sloten met sleutels, water- gas- en elektriciteitsleidingen en rioleringen met alle toebehoorters zoals kranen, stopkontakten, schakelaars, putjes enz. in volkomen bruikbare staat houden. Hetzelfde geldt voor installaties zoals centrale verwarming, sanitair, warm watervoorziening enz. De huurder zal deze installaties laten onderhouden zoals de goede gebruiken en de wet dit voorschrijven. De vernieuwing of het onderhoud van binnenschilderwerken en behangwerken, evenals desgevallend het onderhoud van de tuin, zijn ten laste van de huurder. Bovenstaande opsomming is indikatief en niet beperkend.

4) Belastingen - Taksen - Registratierechten - Boeten

Alle belastingen, taksen, onkosten en boeten ten laste gelegd van het eigendom door openbare of burgerlijke instantie zijn ten laste van de huurder, met uitzondering van de grondbelasting of onroerende voorheffing. Zo zijn o.m. de belastingen en taksen op koetspoorte logia's, keldergaten, balkons, vuilnisophaling, waterlozing ten laste van de huurder.

Ook de kosten der registratie waarvoor de huurder zal instaan en er eventueel uit voortvloeiende boeten zijn ten laste van de huurder. Bovenstaande opsomming is indikatief en niet beperkend.

8. 1) De verhuurder of de eigenaar zal in de mate dat hij dit nodig acht het goed laten verzekeren tegen brand en andere risico's. De huurder zal desgevraagd kosteloos zijn tussenkomst verlenen om de verhuurder of eigenaar toe te laten de schadeopnamen te innen.

De verhuurder kan echter niet verantwoordelijk gesteld worden voor brandschade of andere gevolgen, veroorzaakt door verborgen gebreken aan het verhuurde.

2) Instandhouding en grote werken

Wanneer grote herstellingen, volgens de wet of plaatselijke gebruiken ten laste van de verhuurder nodig blijken, is de huurder verplicht onmiddellijk de verhuurder schriftelijk ervan te verwittigen. Laat hij dit na, dan zal de huurder verantwoordelijk zijn voor alle schade en nadelige gevolgen. Deze herstellingen en werken vallen ten laste van de huurder indien de betrokken toestand door hem of een derde veroorzaakt werd en onder zijn aansprakelijkheid valt.

De huurder zal daarbij kosteloos toestaan dat de nodige herstellingen of onderhoudswerken worden uitgevoerd, toegang verlenen tot alle vertrekken waar dit voor deze werken nodig is en de nodige voorzorgsmaatregelen treffen opdat zijn inboedel en persoonlijke voorwerpen door deze werken niet zouden beschadigd worden, noch de werken belemmeren.

9. 1) Gebruik

De huurder zal het goed bewonen "als een goede huisvader" en alle wetten, reglementeringe en aanbevelingen van openbare of private instanties die op de bewoning of de buurt van toepassing zijn, strikt naleven. De huurder zal terzake de eigenaar vrijwaren van alle klachten of eisen vanwege deze diensten of instanties.

2) Bestemming - wijzigingswerken

De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet wijzigen noch er gebruik van maken op een wijze die ervoor nadelig of schadelijk kan zijn. Het is de huurder niet toegelaten veranderingen aan te brengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder. Elke verfraaiing of verbetering, met of zonder toestemming aan het gehuurde gedaan, blijft in het voordeel van de verhuurder, zonder dat de huurder aanspraak kan maken op enige vergoeding. De verhuurder behoudt integendeel het recht de zonder zijn schriftelijke toestemming gedane veranderingen af te keuren en de huurder op te dragen het gehuurde in zijn vorige staat te herstellen. In die zin is het de huurder o.a. verboden antennes of andere aan de structuur van het gebouw verbonden toestellen te plaatsen, behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder.

3) Nazicht door de verhuurder

De verhuurder heeft het recht ten alle tijde en zonder hiervoor redenen op te geven, mits voorafgaandelijke verwittiging, het gehuurde te komen nazien.

4) Onderverhuring

De huurder mag niet onderverhuren, noch in zijn geheel noch voor een gedeelte, noch zijn huurrecht aan anderen afstaan, zelfs niet tijdelijk, zonder schriftelijke toestemming.

5) Voortijdige verbreking

Ingeval het huurkontraat voortijdig wordt verbroken door de huurder, dan is deze verplicht een andere huurder te vinden die aanvaard dient te worden door de verhuurder. Gedurende de periode nodig voor de wederverhuring blijven al zijn verplichtingen van kracht en hij zal eveneens de kosten dienen te betalen voor het opmaken van een nieuw huurkontraat en plaatsbeschrijving.

- 6) Drie maanden voor het einde der huur, gedurende een opzeggingstermijn of ingeval van verkoop van het gehuurde zal de huurder toelaten dat er affiches worden aangebracht aan vensters of gevels. Hij zal het gehuurde goed laten bezichtigen door eventuele liefhebbers gedurende twee halve dagen per week te bepalen in overleg met de verhuurder.

19.07 del. 14.8.89 blad 6

Bijlage aan huurkontra~~kt~~ ~~...~~

art. 7.4

Registratie van het huurkontra~~kt~~

Omdat niet juist kan bepaald worden hoeveel de kosten en lasten in werkelijkheid zullen bedragen wordt, met het oog op de heffing der registratierechten de lasten geraamd op een hieronder vermeld percentage, naargelang de belangrijkheid van de lasten.

Deze clause heeft enkel gevolg voor het berekenen van de registratierechten. Ze kan door huurder of verhuurder niet gebruikt worden om een bedrag voor de lasten te bepalen.

Heffingsbasis :

Huurprijs : 15.000,- /m

Duur : negen jaar

Huurbedrag : 15.000 Fr./m x 12m/j x 9 jaar =

1620.000,-

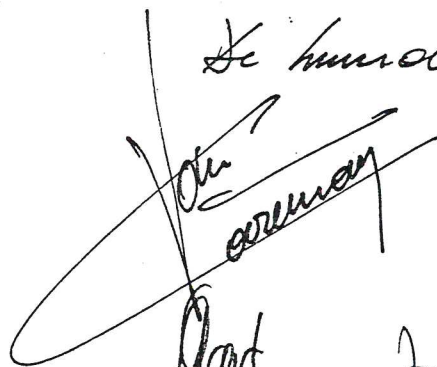
Kostenpercentage : 10 % =

162.000

Totaal heffingsbasis :

1.782.000


De huurder

De huurder

Gert
Kerem


DUPLICATA

Geregistreerd te GENT (VI)

de

1900

21 AUG. 1989

boek 64/75, blad 14, vak 407

zes rollen, geen verz.

Ontvangen drie bundels vyfthonderd vier.

3564F

DE ONTVANGER

zestig frank


J. VERMAERCKEN