

**OVEREENKOMST MET ALS VOORWERP HET TERBESCHIKKING STELLEN VAN EEN GEMEUBELD APPARTEMENT VOOR TIJDELIJK VERBLIJF MET INBEGRIJ VAN DIENSTVERLENING**

**TUSSEN PARTIJEN**

Red Rock Inv. Bvba, met zetel te Vliegpleinkouter 35/001, 9030 Mariakerke, met ondernemingsnummer: BE0501 612 635, hier vertegenwoordigd door Jan Broekaert, wonende op hetzelfde adres, in zijn hoedanigheid van zaakvoerder (tel. +32 475 71 65 11; e-mail [jan@redrock.be](mailto:jan@redrock.be)), hierna genoemd 'de verhuurder',

En

Naam: ....., 'de huurder'  
Officieel adres:.....  
e-mail: ..... Tel/GSM.....

Indien meerdere personen of partijen tekenen als 'de huurder' zijn zij alleen steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot wat in deze overeenkomst werd gestipuleerd.

Wordt het volgende overeengekomen :

**ARTIKEL 1. ONROEREND GOED**

Het gemeubeld onroerend goed met inbegrip van specifieke dienstverlening, zoals verder in deze overeenkomst bepaald, gelegen Vliegpleinkouter 35/....., B-9030 Mariakerke, wordt terbeschikking gesteld voor tijdelijk verblijf. De overeenkomst betreft geen hoteldiensten.

Het betreft een overeenkomst van gemeen recht.

**ARTIKEL 2. DUUR VAN DE OVEREENKOMST**

Partijen komen overeen dat deze overeenkomst geldt voor een periode van ....., beginnend op .../.../..... In wederzijds akkoord kan een verlenging worden bedongen, zo vroeg mogelijk maar uiterlijk vòordat de laatste maand van deze tijdelijke overeenkomst ingaat.

'De huurder' contacteert hieromtrent 'de verhuurder' per mail met duidelijke vermelding van de duur van de gewenste verlenging. Het staat 'de verhuurder' vrij om al dan niet me de aangevraagde verlenging akkoord te gaan. De toestemming dient schriftelijk te gebeuren.

Indien 'de huurder' besluit de overeenkomst voortijdig te beëindigen - en het betreft een tijdelijke overeenkomst van minder dan drie maanden - is een schadevergoeding verschuldigd gelijk aan de nog lopende termijn van de tijdelijke overeenkomst + een bijkomende vergoeding gelijk aan 1 maand huur. In de gevallen dat de tijdelijke overeenkomst meer dan 3 maanden huur bedraagt, bedraagt de opzegperiode 3 maanden en is een vergoeding van 3 maanden verschuldigd indien deze opzeg niet gerespecteerd wordt/werd.

**ARTIKEL 3. HUURPRIJS**

De maandelijkse huurprijs bedraagt ..... euro en wordt niet verhoogd zolang de tijdelijke huur minder dan één jaar bedraagt. Er is een herziening van de huurprijs indien de periode, inclusief verlenging, de periode van één jaar overschrijdt .

Deze huurprijs geldt voor maximum 2 personen. Indien het appartement door meer dan twee personen bewoond en gebruikt wordt, wordt de huurprijs aangepast met 14 euro/persoon/nacht. Voor kinderen van 'de huurder' die nog geen 10 jaar geworden zijn, wordt geen toeslag aangerekend. De maximum bezetting is 4 personen.

Naast de huurprijs betaalt 'de huurder' een maandelijks forfait als aandeel in de kosten en het verbruik ten belope van ..... euro. Dit forfait geldt voor pro rata deelname in de kosten voor gebruik en onderhoud lift, onderhoud en reiniging van gemeenschappelijke delen, verbruik elektriciteit en gas, (warm)water, verwarming, tv, internet, wifi, ophalen vuilnis enz. 'De verhuurder' behoudt zich het recht voor om per 1 januari van elk jaar de maandelijks kostenbijdrage te verhogen indien de stijging van de vaste kosten daartoe aanleiding geeft. Indien het verbruik van elektriciteit, gas, water, verwarming en dataverkeer buiten proportie zijn, wordt de forfaitaire vergoeding aangepast vanaf de maand daarop volgend.

De betaling van huurprijs en kosten moet uiterlijk de 3<sup>de</sup> werkdag, voorafgaand aan de maand waarop huur en kosten betrekking hebben, gestort zijn op de rekening van de verhuurder, zijnde rekeningnummer van Red Rock Inv Bvba, nr BE21 0016 8511 3403 bij BNP ParibasFortis.

'De huurder' verklaart zich akkoord met het feit dat 'de verhuurder', ingeval van niet tijdige betaling, de overeenkomst mag verbreken met onmiddellijke ontruiming voor gevolg. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen bovendien van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 12 % per jaar en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de op dat ogenblik geldende maandelijks huurprijs wegens veroorzaakte aanmaning- en inningskosten.

---

#### **ARTIKEL 4. HUURWAARBORG**

De huurwaarborg van 1 maand huur, indien de tijdelijke overeenkomst minder dan 3 maanden bedraagt, van 2 maanden indien de samengevoegde huurperiodes > 3 maanden en < 6 maanden bedragen en van 3 maanden indien de samengevoegde huurperiodes > 6 maanden bedragen, wordt gestort op een spaarrekening BE68 0358 4405 4534 , met duidelijke vermelding van naam huurder + de vermelding "contractuele huurwaarborg voor appartement ..... " en de datum van ondertekening van de huurovereenkomst.

Deze waarborg dient tot zekerheid dat 'de huurder' alle verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel aan 'de verhuurder' verschuldigde bedragen, na verloop van 1 maand na verloop van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al de verbintenissen van 'de huurder' zal zijn vastgesteld door 'de verhuurder', inclusief vervangen ontbrekende voorwerpen en vergoeding schade aan appartement, toestellen en huisgerief alsook meubilair.

---

#### **ARTIKEL 5. STAAT VAN HET GEHUURDE GOED - DE PLAATSBESCHRIJVING**

'De huurder' verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze genoteerd na bezichtiging appartement. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid bevindt.

Er kunnen geen werken uitgevoerd worden door 'de huurder' zonder schriftelijk akkoord van 'de verhuurder'. 'De verhuurder' zal altijd kunnen eisen dat de lokalen op kosten van 'de huurder' in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst. Dit geldt voor allerlei soorten werken (schilderwerken, boren, nagels of vijzen in de muur, bevestigingen). Steeds is vooraf overleg met en goedkeuring van 'de verhuurder' vereist.

Op eenvoudig verzoek van elke partij kan door de contracterende partijen zelf een tegensprekelijke plaatsbeschrijving voor het appartement opgemaakt worden bij eerste ingebruikname, die geldig blijft voor de duur van de initiële overeenkomst en de opeenvolgende verlengingen. Deze plaatsbeschrijvingen worden opgesteld in twee exemplaren en getekend door beide partijen, waarvan elke partij een exemplaar ontvangt. Bij beëindiging van de huurovereenkomst wordt in dit geval de oorspronkelijke plaatsbeschrijving gebruikt voor nazicht toestand appartement en alle toebehoren.

---

#### **ARTIKEL 6. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN**

- 'De huurder' draagt zorg voor het terbeschikkinggestelde pand en staat in voor het dagelijkse onderhoud (schoonmaak, planten water geven enz...). Er wordt door de verhuurder' zeer groot belang gehecht aan het proper houden van het appartement, meer specifiek wat betreft het dagelijks onderhoud (ontvetten, ontkalken, ontsmetten) van keukenaanrecht en -toestellen (oven!), sanitaire

inrichting zoals douche, toiletten, lavabo's enz., evenals wassen van het terbeschikkinggesteld bad-, bedlinnen en keukentextiel.

- Op basis van ervaringen in het verleden zien we ons als verhuurder verplicht om elke twee weken zelf een kuisbeurt te organiseren (49eur/beurt)
- 'De verhuurder' kan op eenvoudig verzoek steeds een controle instellen naar het dagelijks onderhoud van het appartement en toebehoren.
- Bij vaststelling van gebrek aan zorg, en zeker in geval van verregaande verwaarlozing en/of schade aanvaardt de 'huurder' dat het contract door de 'verhuurder' beëindigd wordt.
- 'De huurder' moet zelf instaan voor het buitenzetten van papier en glas op de door Ivago vastgelegde dagen (zie kalender); deze ophalingen zijn gratis. Iedere 'huurder' staat tevens in voor het wegbrengen van grof vuil; oliën, gevaarlijk afval enz. Het restafval daarentegen kan gedeponereerd worden in de grijze containers, waarvan de ophaling door 'de verhuurder' betaald wordt.
- 'De verhuurder' neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijnen laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk. 'De huurder' zal 'de verhuurder' onmiddellijk verwittigen van de noodzaak de genoemde herstellingen uit te voeren. 'De huurder' zal de herstellingswerken moeten gedogen en verklaart geen schadevergoeding te verlangen. Ook de kleinere herstellingen, waaronder wordt begrepen het onderhoud en nazicht van de verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallatie, het nazicht van de sanitaire installatie, het ledigen van de putten worden geïnitieerd door 'de verhuurder' telkens wanneer dit nodig mocht blijven.

---

## **ARTIKEL 7. VERZEKERING**

'De verhuurder' zal de risico's van 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. De polis voorziet een afstand van verhaal tegen 'de huurder'.

'De huurder' verzekert zich voor mogelijke schade ingevolge het gebruik zodat het goed in oorspronkelijke staat kan hersteld worden en voorziet ook een dekking voor schade aan en verlies van persoonlijke voorwerpen.

'De huurder' verzekert zich eveneens voor rechtstreekse of onrechtstreekse schade aan derden.

---

## **ARTIKEL 8. ONDERVERHURING**

Onderverhuring wordt niet toegestaan zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van 'de verhuurder'.

---

## **ARTIKEL 9. BESTEMMING VAN HET GEHUURDE GOED**

Er wordt uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen dat:

- deze overeenkomst niet onder toepassing van de Woninghuurwet valt, gezien het huurpand geen dienst doet als hoofdverblijfplaats van 'de huurder'/bewoner. De hoofdverblijfplaats van 'de huurder'/bewoner is: .....
- 'De huurder'/bewoner kan het tijdelijke verblijfsadres wel opgeven naar officiële instanties van het land waar huurder/bewoner tijdelijk verblijft, met het oog op het afhandelen van administratieve formaliteiten.
- deze overeenkomst niet onder toepassing van Handelshuurwet valt, gezien deze verhuring geen dienst doet als handelslokaal voor 'de huurder'/bewoner of voor een professionele activiteit van 'de huurder'/bewoner.
- deze overeenkomst niet onder toepassing van het Decreet van 10 juli 2008 valt, omdat de bewoners er kunnen verblijven in het kader van hun job of met oog op zakelijke contacten, maar het gehuurde goed zal hierbij enkel dienstig zijn als alledaagse leefomgeving en niet voor de uitoefening van hun job of beroep.
- bestemming van het goed privaat gebruik is voor alledaags verblijf (geen hoofdverblijf of officiële woonplaats) wegens tijdelijke tewerkstelling in Gentse regio - "businessflat" of andere omstandigheid van tijdelijke duur

De bestemming van het gehuurde goed mag door 'de huurder' of de eventueel aanvaarde onderhuurder dan wel de bewoner niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van 'de

verhuurder'. Het respecteren van deze bestemming is een essentieel bestanddeel van deze huurovereenkomst, zonder dewelke 'de verhuurder' ze niet zou hebben gesloten. Ingeval 'de huurder' of de eventueel aanvaarde onderhuurder zonder toestemming van 'de verhuurder' de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de ontbinding van rechtswege van de huurovereenkomst.

Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van 'de verhuurder' zal op 'de huurder' verhaald kunnen worden.

---

#### **ARTIKEL 10. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN**

Eventuele verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het gehuurde goed zullen door 'de huurder' 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.

---

#### **ARTIKEL 11. 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 om onmiddellijk en éézijdig een einde te stellen aan de gegeven toestemming.

---

#### **ARTIKEL 12. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER**

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het huurogoed te koop wordt gesteld, zal 'de verhuurder' het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat huurders of kopers op de dagen en uren, bepaald in gezamenlijk overleg. In deze omstandigheden zal 'de verhuurder' tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed. Daarenboven heeft 'de verhuurder' het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

---

#### **ARTIKEL 13. BELASTINGEN**

Alle mogelijke belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder mogelijk bestuur, zullen ten laste vallen van 'de huurder' pro rata huurtermijn (met uitzondering van K.I.).

---

#### **ARTIKEL 14. WOONSTKEUZE**

'de huurder' is verplicht bij zijn vertrek uit het gehuurde appartement aan de 'de verhuurder' zijn officiële woonplaats te bevestigen of zijn nieuwe woonstkeuze te melden met oog op afhandeling van alle mogelijke formaliteiten die het gevolg zijn van zijn tijdelijk verblijf in het gehuurde goed. Dit houdt in dat hij schriftelijk adres, telefoon en e-mail communiceert aan 'de verhuurder'.

Opgemaakt te 9030 Mariakerke op .../.../....., in 3 exemplaren, waarvan 2 overhandigd worden aan 'de huurder' (met het oog op de registratie), en het derde in handen blijft van 'de verhuurder' die erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

---

#### **ARTIKEL 15. GESCHILLEN**

Ingeval van betwisting zijn enkel de rechtbanken van Gent bevoegd.

De verhuurder  
(gelezen en goedgekeurd)  
(handtekening(en))

De huurder  
(gelezen en goedgekeurd)  
(handtekening(en))