Huurovereenkomst van korte duur

Tussen de ondergetekenden:

Enerzijds: ………………………………………………………………………………………………………… *(naam)*, wonende te ……………………………………………………………………………………………………… *(adres)*, in zijn/haar hoedanigheid als houder van het zakelijk recht van het ter beschikking gestelde gebouw.

Hierna “de verhuurder” genoemd;

anderzijds: ………………………………………………………………………………………………………. *(naam)*, wonende te ……………………………………………………………………………………………………… *(adres)*, in zijn/haar hoedanigheid als gebruiker van het ter beschikking gesteld gebouw.

Hierna “de huurder” genoemd.

Tussen de partijen wordt overeengekomen wat volgt:

**Artikel 1 Voorwerp van de overeenkomst**

De verhuurder geeft in huur van korte duur aan de huurder, die aanvaardt, het pand gelegen te …………………………………………………………………………………. *(adres, postcode en gemeente)*

vanaf *(begindatum)*  tot *(einddatum)*.

**Artikel 2 Bestemming van het pand**

De huurder verbindt er zich toe het pand uitsluitend te gebruiken

als *(functie),* waarbij louter vitrinefunctie niet toegelaten wordt.

*(facultatief: een bijkomende bepaling m.b.t. een ondergeschikte woonfunctie)*

Het is verboden om de bestemming van het pand te veranderen zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de verhuurder.

**Artikel 3 Duur en verlenging van de overeenkomst**

Deze huurovereenkomst eindigt op de einddatum zoals vermeld in artikel 1, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is. De huurder heeft geen recht op huurhernieuwing.

De huurovereenkomst kan eenmaal of meermaals schriftelijk verlengd worden onder dezelfde voorwaarden zonder dat de totale duur van de huur langer dan één jaar is.
Zodra de totale duur van de huur langer is dan één jaar, valt de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur, en wordt hij geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

*(facultatief: bepaling m.b.t. een ‘voorrecht van huur’ na beëindiging van deze overeenkomst)*

**Artikel 4 Beëindiging van de overeenkomst**

De huurder kan ten allen tijde de lopende huur beëindigen, mits hij een maand van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Indien de totale huurperiode gelijk is of minder is dan zes maand, is de huurder een extra huurprijs van € per maand verschuldigd aan de verhuurder voor de voorbije, gehuurde maanden.

Mits onderling schriftelijk akkoord kunnen partijen te allen tijde de lopende huur beëindigen. Zij kunnen de huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur.

Noch bij de contractuele beëindiging van de huurovereenkomst, noch bij een tussentijdse beëindiging ervan, heeft de huurder recht op enige vergoeding voor zijn uitzetting.

Hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, leeft de geregistreerde huurovereenkomst na, en kan de huurder niet uitzetten.

**Artikel 5 Overdracht van huur en onderverhuring**

De huurder mag in geen geval zijn huurrechten geheel of gedeeltelijk afstaan of overdragen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderhuur geven.

**Artikel 6 Staat van het gebouw**

Het gebouw wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt, volledig gekend door de huurder, die geen specifieker beschrijving nodig heeft en die verklaart het te hebben bezichtigd. De huurder aanvaardt de huidige staat van het pand zoals deze zich voor doet en zal uit dien hoofde geen enkele vordering kunnen stellen lastens de verhuurder.

*(alternatief: Voorafgaand aan de ingebruikname maken de huurder en de verhuurder samen een plaatsbeschrijving op, die deel uitmaakt van deze overeenkomst.)*

**Artikel 7 Maatregelen en verzekeringen**

De huurder is ertoe gehouden alle noodzakelijke en nuttige maatregelen te nemen om de veiligheid van eventuele bezoekers te garanderen. De huurder heeft de verplichting om onder meer (niet limitatieve opsomming) in te staan voor:

* Het aangaan van alle noodzakelijke verzekeringen en hiervan afschrift, samen met het bewijs dat hij de laatst vervalen premies betaald heeft, voor te leggen aan de verhuurder op eenvoudig verzoek.
* De huurder verklaart als gebruiker en ter volledige ontlasting van de verhuurder alle aansprakelijkheid op zich te nemen voorvloeiend uit de bepalingen van art. 1382 van het Burgerlijk Wetboek (vrijwaringsbeding).
* De huurder verklaart de verhuurder volledig te ontslaan van diens aansprakelijkheid, in de brede zin, tegenover de huurder, voor eventuele schade als gevolg van de verhuring van voormeld pand en het gebruik dat ervan gemaakt wordt (bevrijdingsbeding).

**Artikel 8 Afsluiten van het pand**

De huurder staat in voor goed functionerende sloten en zorgt ervoor dat het pand na gebruik telkens goed afgesloten wordt.

**Artikel 9 Huurprijs**

De huurprijs bedraagt € per maand.

De huur wordt betaald ten laatste op de 5de dag van desbetreffende maand op rekeningnummer IBAN BE …………………………… van de verhuurder

met vermelding …………………………………………………………………………………………………………. .

De kosten van de nutsvoorzieningen van het onroerend goed zijn ten laste van de huurder.

*(facultatief: voorafgaande bepaling m.b.t. een eventuele hogere vergoeding bij verlenging van het contract voor x maanden)*.

**Artikel 10 Belastingen en taksen**

Alle huidige en toekomstige belastingen of taksen, om eender welke reden geheven door om het even welke overheid op het ter beschikking gestelde gebouw, zijn ten laste van de verhuurder en zijn dus inbegrepen in de huurprijs.

Alle huidige en toekomstige belastingen of taksen, om eender welke reden geheven door om het even welke overheid op de uitbating, worden uitsluitend door de huurder gedragen.

**Artikel 11 Waarborg**

Tot waarborg van zijn aangegane verbintenissen wordt door de huurder een waarborg gestort gelijk aan de huurprijs van de eerste maand bij een erkende bankinstelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening. De huurder verbindt zich ertoe het gebouw slechts te betrekken na overlegging van het bewijs van deze waarborg aan de verhuurder.

Over de waarborgsom, inclusief in voorkomend geval de gekapitaliseerde rente, kan alleen worden beschikt volgens een geschreven akkoord tussen beide partijen of volgens een definitief geworden rechterlijke beslissing die niet meer vatbaar is voor hoger beroep.

**Artikel 12 Verbouwingen**

De kosten voor het operationeel maken van het pand worden gedragen door de huurder, exclusief het voorzien van primaire nutsleidingen (zijnde gas, water en elektriciteit). Deze laatste zijn de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

De huurder heeft het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten één jaar huur niet te boven gaan, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en op voorwaarde dat hij de verhuurder voor de aanvang van de werken daarvan schriftelijk in kennis stelt.

Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, kan de verhuurder de verwijdering ervan bij vertrek van de huurder vorderen. *(alternatief: Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, kan de verhuurder hiervan geen verwijdering vorderen bij het vertrek van de huurder.)* Indien de verhuurder de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

De huurder dient in te staan voor de nodige opkuis van het vuil veroorzaakt door de activiteiten. Het pand dient borstelschoon te worden afgeleverd.

**Artikel 13 Aanplakborden**

In geval het ter beschikking gestelde gebouw te koop wordt gesteld en eveneens gedurende elke termijn van opzegging, is de huurder verplicht het aanbrengen van maximum 2 aanplakborden te gedogen.

**Artikel 14 Registratie**

De registratie van deze overeenkomst is ten laste en op kosten van beide partijen, in onderlinge overeenkomst van verdeling van kosten.

**Artikel 15 Wijzigen van de overeenkomst**

De inhoud van deze overeenkomst kan slechts gewijzigd worden middels een door beide partijen ondertekend geschrift.

**Artikel 16 Geschillen**

Alle geschillen waartoe deze overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed gelegen is.

De gevolgen van het sluiten van deze overeenkomst zijn volledig voor rekening van ondertekenende partijen zonder dat het stadsbestuur van Kortrijk in zaak kan geroepen worden bij eender welk geschil tussen beide partijen.

**Artikel 17 Bijzondere voorwaarde**

De overeenkomst wordt geregeld naar Belgisch recht.

Beide partijen komen uitdrukkelijk overeen dat deze overeenkomst valt onder de bepalingen van het decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

Opgemaakt te ………………………………………… *(plaats)*, in drie exemplaren, waarvan iedere partij een exemplaar heeft ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

De huurder De verhuurder

*(gelezen en goedgekeurd) (gelezen en goedgekeurd)*

*(datum) (datum)*

*(voornaam en naam) (voornaam en naam)*

*(handtekening) (handtekening)*