

CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN



Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave 18 januari 2019, die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: Luc Taeymans BIV-NR: 50.50.80 KANTOOR + ADRES: Beheer bvba, Amerikalei 132 te 2000 Antwerpen BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)	[logo vastgoedmakelaar]
--	----------------------------

WONINGHUUROVEREENKOMST (HOOFDVERBLIJFPLAATS)

Tussen de partijen:

1.

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

2.

Hierna genoemd: "de huurder"

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

INHOUDSTAFEL

WONINGHUUROVEREENKOMST (HOOFDVERBLIJFPLAATS).....	1
ARTIKEL 1. Partijen.....	3
ARTIKEL 2. Verhuurd onroerend/roerend goed	3
ARTIKEL 3. Doel van deze overeenkomst	3
ARTIKEL 4. Looptijd	3
ARTIKEL 5. De huurprijs	4
ARTIKEL 6. De huurwaarborg.....	5
ARTIKEL 7. Staat van het goed - Plaatsbeschrijving.....	5
ARTIKEL 8. Onderhoud en herstellingen.....	6
ARTIKEL 9. Kosten	7
ARTIKEL 10. Verzekering.....	7
ARTIKEL 11. Onderverhuring en huuroverdracht	7
ARTIKEL 12. Bestemming van het goed.....	7
ARTIKEL 13. Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken.....	8
ARTIKEL 14. Huisdieren.....	8
ARTIKEL 15. Bezoek en nazicht door de verhuurder	8
ARTIKEL 16. Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder.....	8
ARTIKEL 17. Onteigening door de overheid.....	8
ARTIKEL 18. Belastingen en taksen.....	9
ARTIKEL 19. Registratie.....	9
ARTIKEL 20. Hoofdelijkheid.....	9
ARTIKEL 21. Overlijden van de huurder/verhuurder.....	9
ARTIKEL 22. Bodem.....	9
ARTIKEL 23. nLeegstand en verkrotting.....	10
ARTIKEL 24. stookolietanks.....	10
ARTIKEL 25. Rookdetectoren.....	10
ARTIKEL 26. Energieprestatiecertificaat	11
ARTIKEL 27. Woonstkeuze	11
ARTIKEL 28. Vulgariserende toelichting.....	11

ARTIKEL 1. PARTIJEN

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is degene, private persoon of vennootschap, die het goed verhuurt.
- De huurder is degene, private persoon die het goed huurt.

Nadere contactgegevens verhuurder:

Tel: 03/238.65.66

Email: av@beheer.be

Nadere contactgegevens huurder:

Tel: 0477/166.016

Email: [Glenda Possemiers <glendapossemiers3@gmail.com>](mailto:Glenda.Possemiers<glendapossemiers3@gmail.com>)

ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

Omschrijving van het goed:

Aard: Appartement 3e verd.

Adres: Mechelsesteenweg 10 app. 3V te 2640 Mortsel

beschrijving van het verhuurd goed (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn): Inkomhal; leefruimte; keuken; 2 slaapkamers; badkamer en terras

☒ met individuele of collectieve tellers voor water, gas en elektriciteit.

De beheerwijze van het onroerend goed: Rentmeester - beheer bv

hierna "het goed".

ARTIKEL 3. DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST

Door deze overeenkomst verhuurt de verhuurder het goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

ARTIKEL 4. LOOPTIJD

☒ Korte duur

De huur wordt afgesloten voor een duur van 1 jaar, een aanvang nemend op 15/2/2020 om te eindigen op 14/2/2021

- De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst opzegt.
- De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip opzeggen met vervolgens inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeg neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan. De huurder is wel een vergoeding verschuldigd van anderhalve, één of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, tweede of het derde jaar.

De huur kan slechts éénmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Bij ontstentenis van een tijdig gedane opzeg, van een geldige verlenging of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die bepaald waren in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

ARTIKEL 5. DE HUURPRIJS

1. Bedrag

Basishuurprijs: 610 € per maand.

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals nader bepaald onder punt 2 hierna. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie voor gemeenschappelijke kosten en lasten.

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder zijnde rekening nr. BE17 0015 7992 8421

de: 15^e van iedere maand.

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex): maand: januari 2020 = 109,72 (basis = 2013)

Alle niet tijdig betaalde huurgelden 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.

2. 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 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en wel volgens de volgende formule:

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

In deze formule is de aanvangsindex de gezondheidsindex van de maand die de inwerkingtreding 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 en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

3. Herziening van de huurprijs

Partijen kunnen tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van iedere driejarige periode, overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel opeisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn

kosten, met minstens 10 % is gestegen, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

Deze vorderingen kunnen slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

Bovendien kunnen partijen te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen, zijnde investeringen die de energieprestatie van het goed vermeld in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 verbeteren, werden gedaan met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen volledig zijn uitgevoerd.

ARTIKEL 6. DE HUURWAARBORG

De huurder moet een waarborg stellen, onder één van de volgende 3 vormen :

- ☒ Drie maanden huur, zijnde een huurwaarborg van 1.830 € op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven na voorlegging van een akkoord tussen huurder en verhuurder, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, of van een kopie van een rechterlijke uitvoerbare beslissing. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GOED - PLAATSBESCHRIJVING

De huurder verklaart het goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving. Hij erkent dat het gehuurde goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

- *Intredende plaatsbeschrijving:*

Conform artikel 9 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning.

Zij duiden daartoe aan EVDP landmeters.

De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

- *Uittredende plaatsbeschrijving:*

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening te verzoeken op het einde van de huur en ten laatste op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de woning. Zij duiden daartoe aan EVDP landmeters.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren. Hij moet daaraan gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Als die herstellingen langer dan dertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven.

De huurder moet overgaan tot huurherstellingen of herstellingen van klein onderhoud, hieronder wordt verstaan de onbelangrijke herstellingen te wijten aan het normaal gebruik van de plaats door de huurder met uitzondering van de toevallige huurherstellingen te wijten aan ouderdom of overmacht die ten laste blijven van de verhuurder. Hiervoor verwijst de huurder uitdrukkelijk naar de niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen aangenomen bij uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 van de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 26 al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018¹.

De huurder gebruikt het pand als een goede huisvader en gedraagt zich op redelijke en vooruitziende wijze. Overeenkomstig artikel 28, § 2, informeert hij onmiddellijk de verhuurder over herstellingen die nodig zijn en die ten laste vallen van deze laatste. Indien hij zijn meldingsplicht niet is nagekomen, zal de huurder zelf gehouden zijn de nodige herstellingen uit te voeren.

De huurder is verantwoordelijk voor het wettelijk vereiste periodiek onderhoud van het centraal verwarmingstoestel door een erkend vakman.

Ook voor individuele stooktoestellen en schoorstenen die aanwezig zijn in het goed, verbindt de huurder er zich toe om een periodiek onderhoud te laten uitvoeren en dit minstens één keer per jaar en tweejaarlijks voor gastoestellen. Het ruimen van putten en secreten valt ten laste van de huurder (één keer per jaar en met verplichting tot afgifte van een ruimingsattest). De huurder bezorgt stipt een kopie van al deze attesten ter info aan de verhuurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen de laatste onderhoudsattesten bovendien telkens maximaal zes maanden oud mogen zijn.

Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten worden gevrijwaard voor vorst en andere risico's. De huurder staat in voor het onderhoud en nazicht van de sanitaire installaties met inbegrip van het ontkalken, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen enz....

¹ Te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen

ARTIKEL 9. KOSTEN

De verhuurder neemt de onroerende voorheffing voor zijn rekening en betaalt de kosten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning. De huurder betaalt de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning.

☒ de gevraagde bedragen van de kosten en lasten zijn gebaseerd op de reële kosten.

Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van 50 €/ maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum. (water en G.D.)

Een afrekening van de kosten en lasten zal door de verhuurder aan de huurder jaarlijks worden bezorgd. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisies en de reële lasten.

In voorkomend geval : bij mede-eigendom:

Wat betreft de verdeling van de kosten en lasten verwijzen de partijen uitdrukkelijk naar het Uitvoeringsbesluit van 7 december 2018 genomen door de Vlaamse Regering in toepassing van artikel 36 § 1, al. 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 dat een niet-uitputtende lijst heeft uitgewerkt van kosten die aan de verhuurder of huurder in meergezinswoningen in rekening kunnen worden gebracht².

ARTIKEL 10. VERZEKERING

De huurder en de verhuurder zijn beiden verplicht een verzekering voor brand en waterschade af te sluiten.

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

ARTIKEL 11. ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

De huurder mag het pand niet onderverhuren. Met expliciete instemming van de verhuurder mag hij echter een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder.

ARTIKEL 12. BESTEMMING VAN HET GOED

☒ Het goed is 'uitsluitend' bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder.

Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder (o.a. tweedeverblijftaks bij gebrek aan inschrijving op het bevolkingsregister op het adres van de huurwoning) ingevolge het niet-naleven van deze afspraken zal op de huurder verhaald worden.

² Te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen

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: 2 halve dagen per week – nader te bepalen.

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 te huurstelling 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 gelijk welk bestuur of overheid, zullen ten laste vallen van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 19. REGISTRATIE

De verplichting tot registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving rust op de verhuurder, die daarvoor beschikt over twee maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst. De registratie is principieel kosteloos. Indien evenwel ingevolge laattijdige registratie toch kosten zouden verbonden zijn aan de registratie, dan vallen deze ten laste van de verhuurder.

Na de periode van twee maanden waarover de verhuurder beschikt om de huurovereenkomst te laten registreren en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en opzegvergoedingen verschuldigd door de huurder aan de verhuurder niet van toepassing in geval van opzeg door een huurder. De huurder brengt de verhuurder op de hoogte van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

ARTIKEL 20. HOOFDELIJKHEID

Alle verbintenissen die het gevolg zijn van deze overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar tegenover partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit welke hoofde dan ook.

ARTIKEL 21. OVERLIJDEN VAN DE HUURDER/VERHUURDER

Bij het overlijden van de verhuurder neemt de huurovereenkomst niet automatisch een einde.

Bij het overlijden van de huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn de verhuurder schriftelijk hebben geïnformeerd de huurovereenkomst te zullen voortzetten

Indien de huurovereenkomst van rechtswege is ontbonden, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van 1 maand huur.

Indien het goed tegen het einde van voormelde termijn van 2 maanden niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt. De vrederechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, alsook van het geld en de roerende goederen die ter plaatse worden gevonden. Deze beschrijving wordt toevertrouwd aan de curator die de goederen zal verkopen.

ARTIKEL 22. 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.

De verhuurder verklaart dat hij in het verhuurde goed geen enkele activiteit heeft uitgeoefend of laten uitoefenen die van aard zou zijn verontreiniging teweeg te brengen voorafgaandelijk aan deze overeenkomst en dat hij geen kennis heeft van welke verontreiniging ook. 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 23. LEEGSTAND EN VERKROTING

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; 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 24. STOOKOLIETANKS

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet beschikt over een ondergrondse/niet ondergrondse en ingegraven/niet ingegraven stookolietank waarvan het opslagvolume liter bedraagt.

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 25. ROOKDETECTOREN³

Er zijn 1 rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit.

Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere doeleinden.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelders. Als de rookmelder uitgerust is met een vervangbare batterij is de huurder verantwoordelijk voor de vervanging ervan na afloop van de levensduur, vermeld door de fabrikant.

³ De verplichting tot het plaatsen van rookmelders geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

ARTIKEL 26. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20150817-0001785232-1 opgesteld op 17/8/2015 met als

☒ energiescore 237.

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 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.

ARTIKEL 28. VULGARISERENDE TOELICHTING

Er is een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering conform artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (te consulteren op www.woninghuur.vlaanderen)

Opgemaakt in 2 exemplaren
vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor het registratiekantoor te Beheer bv
op 13/2/2020

De verhuurder
(handtekening(en))



De huurder
(handtekening(en))



REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Normaal gezien zou er geen reglement van inwendige orde nodig zijn. Wij gaan immers uit van de veronderstelling dat iedere bewoner niet anders wenst dan rustig te wonen in een zindelijk gebouw.

Om nutteloze incidenten zoveel mogelijk te voorkomen, geven wij u onderstaan een overzicht van de gebruiken in een appartementsgebouw.

Indien alle bewoners deze bepalingen strikt naleven, wordt er geen afbreuk gedaan aan het wooncomfort waarop iedereen recht heeft.

1. LAWAAI

Hinderlijk gelijk moet zowel overdag als 's nachts vermeden worden en iedere medebewoner moet er voor zorgen dat de rust van het gebouw niet verstoord wordt.

Iedereen is mee verantwoordelijk voor het bewaren van de rust in het gebouw, en voor het vermijden van onnodige ongemakken of geschillen met medebewoners. Bewoners mogen niet gestoord worden door hinderlijk lawaai zoals:

- Dichtslaan van deuren;
- Luidruchtige afstelling van tv, radio, bandopnemers en/of andere geluidstoestellen;
- Luidruchtig bespelen van muziekinstrumenten;
- Luid roepen en spreken in de gemeenschappelijke ruimten;
- Geluid van schoenen op harde bevloering zoals parket en floorflex. Het gebruik van pantoffels in de appartementen is aanbevolen, evenals het leggen van tapijten;
- Uitvoeren van karweien of het verplaatsen van meubels en/of voorwerpen, 's avonds of 's nachts;
- Bestendig hinderlijk geknutsel en/of ander werk, zowel overdag als 's nachts, evenals gebruik van elektrisch gereedschap.
- Contactgeluiden dienen zo maximaal te worden vermeden. (viltjes onder stoelen, geen naaldhakken, niet lopen,...)

Het politiereglement dat nachtlawaai vanaf 22 uur tot 8 uur verbiedt, is van toepassing in het gebouw.

De uitvoering van bouwwerken in de panden kan slechts tussen 8 uur en 18 uur op werkdagen. Tijdens het weekend zijn bouwwerken niet toegestaan.

✓


2. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke ruimten zoals inkomhal, trappen, overlopen,... dienen uitsluitend voor de verplaatsing van en naar de appartementen, kantoren en/ of parkings. Deze ruimten moeten steeds vrijgehouden worden. In geval van brand of andere noodsituaties dient een vlotte evacuatie van bewoners immers langs deze weg te gebeuren.

In de gemeenschappelijke delen mag niet worden gerookt.

Fietsen of vuilniszakken/afval of andere voorwerpen mogen niet in de gemeenschappelijke delen worden geplaatst. De gemeenschappelijke delen dienen altijd vrij te blijven.

In de gangen of overlopen zullen nooit huishoudelijke werken, zoals tapijten borstelen, kleding verzorging, oppoetsen van meubels, blinken van schoenen, enz., mogen uitgevoerd worden. Stofvodden, haarborstels, kuisborstels of lakens mogen niet door een venster worden uitgeschud of worden proper gemaakt. Op de terrassen dient vermeden te worden dat duiven en ander ongedierte zich kunnen nestelen.

3. ZUIVERHEID EN UITZICHT GEBOUW

Om een verzorgd uiterlijk van het gebouw te bewaren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

- Verbod kledingstukken, was, lakens en dekens door het open raam uit te hangen.
- Verbod in de appartementen kledingstukken of handdoeken op te hangen dat ze zichtbaar zijn op straat.
- Verbod afval of doe-het-zelfmateriaal (verfpotten,...) op het venstertablet te plaatsen.
- Verbod om aircotoestellen of schotelantennes op de terrassen te plaatsen of aan de gevel te hangen.
- Elke bewoner dient er voor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden.
- Alle bewoners dienen uniforme naamplaatjes te hebben op de brievenbus en bellenborden. Deze dienen te worden aangevraagd bij BVBA Beheer. Eigen naamplaatjes en plakbriefjes worden niet toegestaan en zullen desgevallend worden verwijderd.
- Reclame/post mag niet rondslingeren in de gemeenschappelijke delen.

4. PREVENTIE

De gemeenschappelijke inkomdeuren naar de appartementen dienen altijd gesloten te zijn. Na 22 uur dient deze beslist op nachtslot te worden gedraaid door elke bewoner die het gebouw binnenkomt of verlaat.

Harde vetten, oliën, producten die bij kamertemperatuur terug vast worden, verven, bijtende producten mogen in geen geval in afvoerleidingen of sanitaire leidingen geloosd worden.

Er mag geen keukenpapier, maandverband of tampons of andere niet oplosbare zaken in toilet of sanitaire leidingen gegooid worden.

Tevens wordt er verzocht om vloeibaar wasmiddel te gebruiken in plaats van poeder.

Bij langdurige afwezigheid (langer dan een maand) dient aan BVBA Beheer te worden gemeld welke personen waar kunnen worden gecontacteerd om toegang tot het pand te verlenen indien dit dringend nodig zou zijn.

Indien zich (in het gebouw of een appartement) een probleem stelt of een mankement voordoet, zijn de bewoners verplicht dit zo spoedig mogelijk aan BVBA Beheer te melden.

5. HUISDIEREN

Huisdieren worden niet gedoogd in het gebouw.

6. BRANDGEVAAR

De brandblusapparaten mogen slechts gebruikt worden in geval van brand. In andere gevallen zijn de kosten ten laste van de overtreder.

Er mogen noch in de privatieve, noch in de gemeenschappelijke delen gevaarlijke, ontplofbare of aan bederf onderhevige producten worden opgestapeld.

De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde vrij gehouden te worden.

A handwritten signature, possibly 'P. G.', is written in the bottom right corner of the page, with a checkmark above it.

