



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Stude- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Stude- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. Om Vlaanderen vzw, het Vlaams Stude- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijke gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

Uitgegeven 1 oktober 2023 (zie ook vorige versie).

Bemiddelend vastgoedmakelaar: Pètré Vincent BV-NR: 506 673 Pètré & Pètré Bvba, Heldenlaan 83, 9620 ZOTTGEM info@p-p.be BE 0502.929.756 BA en borgstelling: via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)	
---	--

WONINGHUUROVEREENKOMST KORTE DUUR (HOOFDVERBLIJFPLAATS)

Tussen de partijen:

1. A1 Repair met zetel te Halvemaanstraat 62 bus 7, 9040 Sint-Amandsberg (België), met ondernemingsnummer BE 0461.525.901 hier vertegenwoordigd door de heer Eddy Cardon, wonende te Rapaartakerlaan 25, 9080 Lochrist (België), in zijn hoedanigheid van Zaakvoerder

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

2. Mevrouw Senzhan Mitewa, wonende te Kerkstraat 17, 9070 Destelbergen (België), geboren te Bulgarije op 18/05/2002 (Rijksregisternummer: 02.05.18.264.78) en de heer Nazam Rashid, wonende te Kerkstraat 17, 9070 Destelbergen (België), geboren te Bulgarije op 15/08/1995 (Rijksregisternummer: 95.08.15.455.79)

Hierna genoemd: "de huurder"

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

Wordt het volgende overeengekomen:

209VN-A

Inhoudstafel

ARTIKEL 1.	Partijen.....	3
ARTIKEL 2.	Verhuur overeen/roerend goed	3
ARTIKEL 3.	Doel van deze overeenkomst	3
ARTIKEL 4.	Korte duur.....	3
ARTIKEL 5.	De huurprijs	4
ARTIKEL 6.	De huurwaarborg.....	6
ARTIKEL 7.	Staat van het goed - Plaatsbeschrijving.....	6
ARTIKEL 8.	Onderhoud en herstellingen.....	7
ARTIKEL 9.	Kosten	7
ARTIKEL 10.	verzekering	8
ARTIKEL 11.	Onderverhuur en huuroverdracht	8
ARTIKEL 12.	Bestemming van het goed	8
ARTIKEL 13.	Verfaaiings-, verbeterings- en veranderingswerken	9
ARTIKEL 14.	Huisdieren.....	9
ARTIKEL 15.	Bezoek en nazicht door de verhuurder	9
ARTIKEL 16.	Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder	10
ARTIKEL 17.	Onteigening door de overheid.....	10
ARTIKEL 18.	Belastingen en taksen	10
ARTIKEL 19.	Registratie.....	10
ARTIKEL 20.	Hoofdeigelijkheid.....	10
ARTIKEL 21.	Overlijden van de huurder/verhuurder	10
ARTIKEL 22.	Bodem.....	11
ARTIKEL 23.	Leegstand en verkrotting.....	11
ARTIKEL 24.	stookolietanks.....	11
ARTIKEL 25.	Rookdetectoren.....	11
ARTIKEL 26.	Energieprestatiecertificaat	12
ARTIKEL 27.	Asbestatest.....	12
ARTIKEL 28.	Woonstakeuze	12
ARTIKEL 29.	Vulgariserende toelichting.....	12
ARTIKEL 30.	Afertei bepalingen	12
ARTIKEL 31.	Bijlagen	15

- Sanitair, waterleidingen en dergelijke leidingen iedigen bij vorst, onderhoud van badkuipen, lavabo's e.d., lekken herstellen, filters van kranen vernieuwen, roosters en afvoerdeksels reinigen, kalkaanslag verwijderen, verstopping van leidingen voorkomen of oplossen.
- Schimmels: ramen en deuren regelmatig openen om te ventileren, schade, condensatie of schimmels ontstaan door gebrekkige ventilatie zijn ten laste van de huurder.
- Schoonmaken: regelmatige algemene schoonmaak van het pand.
- Schoorstenen: jaarlijks minstens eenmaal wegen.
- Schouwen en schoorsteenmantels: onderhoud.
- Septische put: reinigen voor het beëindigen van de huurtermijn.
- Tapijten: regelmatig onderhoud.
- Tegels: vervangen indien gebroken, behoudens oorzaak te wijten aan slechte plaatsing of constructiefout
- Trailewerk: sloten, rails, assen en dergelijke onderhouden.
- Trappen: onderhoud.
- Trotoirs: reinigen.
- Verhuizingen: herstelling van schade door verhuizers toegebracht.
- Vloeren: onderhoud, vervanging van stenen indien gebroken, behoudens oorzaak te wijten aan slechte plaatsing of constructiefout.
- Ventilatie systeem: systemen met filters op regelmatige tijdstippen reinigen en +/- jaarlijks vervangen
- Waterverzachter: onderhoud ten laste van de huurder

ARTIKEL 31. BIJLAGEN

-Energieprestatiecertificaat -Plaatsbeschrijving

Opge maakt in evenveel exemplaren als partijen met een onderscheiden belang, vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor het registratiekantoor. Te Zottegem op 19/02/2024. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen

De verhuurder⁴

De huurder⁵

⁴ Handtekening(en) voorafgegaan met de vermelding "getuizen en goedgekeurd" (Niet van toepassing bij digitaal ondertekenen)

⁵ Handtekening(en) voorafgegaan met de vermelding "getuizen en goedgekeurd" (Niet van toepassing bij digitaal ondertekenen)

- keuken is voorzien van 4 bakrukken (nieuwe staat – eigendom verhuurder)
- toestellen voorzien van gebruiksaanwijzingen
- raamdecoratie (zie plaatsbeschrijving) eigendom verhuurder – goede staat van bevinding
- sleutels: inkomdeur appartement 2, brievenbus: 1, private inkomdeur appartement 2, sleutel garagepoort 2 en sleutel deur in garage 2

Onderhoud – en herstellingswerken ten laste van de huurder:

- Antennes: onderhoud van aanwezige antennes, indien de huurder een eigen antenne plaatst dient hij deze te verwijderen bij huuroptrede en de schade ontstaan door de plaatsing van de antenne te herstellen.
- Afsluitingen: onderhoud, herstelling van kleine schade.
- Afvoerpijpen: regelmatig onderhoud om verstoppingen te vermijden.
- Balkons: onderhouden, herstelling van kleine schade herstellen.
- Bomen en struiken geregeld snoeien.
- Borstweringen van balkons en terrassen: onderhouden, zorgen dat er geen voorwerpen van het terras of balkon kunnen vallen.
- Centrale verwarming (op stookolie): reiniging en afstelling 1 maal per jaar (ontkalken boilers), op het einde van de huurtermijn reinigen en afstellen van CV, attest van nazicht of factuur voorleggen bij beëindiging huur, onderhoud, ontluichten radiatoren. Attesten mogen niet ouder zijn dan 6 maanden.
- Dakgoten: onderhoud om verstopping te vermijden, reiniging van toegankelijke dakgoten.
- Deuren: schade door plaatsen van kleine grendels en dergelijke herstellen, sloten en scharnieren smeren, onderhoud klinken en deurknoppen.
- Dampkap: onderhoud, reinigen en vervangen van filters, reinigen achter de filters, vervangen van lampen.
- Elektriciteit: herstelling van kleine schade, onderhoud, vervanging van schakelaars en contactdozen (zelfs bij normale slijtage).
- Gasinstallatie: onderhoud van branders en kranen om de 2 jaar, onderhoud van branders en kranen aan het einde van de huurtermijn, attest van uitvoering of factuur voorleggen bij beëindiging huur. De attesten mogen niet ouder zijn dan 2 maand.
- Gooisteen: regelmatig onderhoud, verstoppingen verhelpen.
- Haard: herstelling en onderhoud.
- Hagen: op regelmatige basis scheren.
- Houtwerk: onderhoud zowel binnen als buiten.
- Keider en zolder: volledig leegmaken en reinigen bij vertrek.
- Liften: het gewone onderhoud.
- Lino/leun: schuren, schrammen, sporen van zware meubels en dergelijke herstellen.
- Marmer: onderhoud.
- Ongedierte bestrijden, desnoods ganse woning laten ontsmetten.
- Parket/planken vloer: onderhoud, sporen van zware voorwerpen en dergelijke herstellen.
- Plafond: wassen, gaten van nagels en haken dichtmaken en wegwerken.
- Muren: gaten van nagels en haken dichtmaken en wegwerken. Plaatsbeschrijving: uitrede betaald door de huurder
- Pleisterwerk: schade van boringen en dergelijke dichtmaken en wegwerken, nagels en krammen wegnemen, bijschilderen.
- Ramen: herstelling van kleine schade, regelmatig reiniging van de binnen- buitenzijde en slagen van de draaiende en/ of schuivende gedeelten, onderhoud sloten en scharnieren.
- Riolering en aflopen: regelmatig onderhoud om verstoppingen te vermijden.
- Rolliken: vervanging riemen, regelmatig gebruiken om goede werking te verzekeren, smeren.

209VN-A

14

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:

Gsm: +32475916251
Email: eddy.a1repair@gmail.com

Nadere contactgegevens huurder:

Gsm: +32484459439
Email: sevi.mileva18@gmail.com

Partner

Gsm: +32472711201

ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

Omschrijving van het hoofdgoed:

Aard: Appartement op de 2^e verdieping + private garagebox
Adres: Verenigde Natelstaan 9 Bus 3, 9070 Destelbergen

Beschrijving van het verhuurd goed (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn): woonkamer, geïntegreerde keuken, 2 slaapkamers, badkamer, bergruimte en private garagebox. Zie gedetailleerde plaatsbeschrijving.

Geen individuele meter voor gas. Individuele teller voor elektriciteit en water
Voor de verschillende meterstanden, zie bijhorende plaatsbeschrijving.

De beheerwijze van het onroerend goed: Met syndicus.

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. KORTE DUUR

4.1. Algemeen

De huur wordt afgesloten voor een duur van 1 jaar (maximum drie jaar), een aanvang nemend op 01/03/2024 om te eindigen op 28/02/2025.

- De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst opzegt.

209VN-A

3

- 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 naaigeling 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

5.1 Bedrag

Totale basishuurprijs: € 950,00 per maand.

Deze huurprijs kan jaarlijks aangepast worden zoals hierna bepaald. De huurprijs moet verhoogd worden met een provisie voor gemeenschappelijke kosten en lasten (= €350/maand)

De verhuurder verklaart de financiële gezondheid van de huurder en stipte betaling van de maandelijkse huurprijs een essentiële voorwaarde is op dit huurcontract werd gesloten. De huurder erkent het essentiële karakter van de regelmatig ene stipte betaling van de maandelijkse huurprijs door middel van een doorlopende opdracht bij zijn financiële instelling en verklaart uitdrukkelijk dat hij in de financiële toestand verkeert en zal verkeeren en zo nodig op tijd de maatregelen neemt om tijdens de hele huurperiode deze betalingsverplichting na te komen.

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder, A1 Repair, zijnde rekening nr. BE75 4466 6172 5151 voor de eerste werkdag van de maand waarop de huur betrekking heeft. Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) van de maand: februari 2024 = niet gekend
Alle niet tijdig betaalde huurgedelen en/of provisijs, forfaits, afrekeningen m.b.t. de gemeenschappelijke lasten zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie en inrijingskosten.

Opgelet: als de verhuurder handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de huurder een consument is:

Bij niet-betaling van de verschuldigde huurgedelen en/of provisijs, forfaits, afrekeningen m.b.t. de gemeenschappelijke lasten, zal de verhuurder een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1^{ste} herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling van de verschuldigde huurgedelen en/of provisijs, forfaits, afrekeningen m.b.t. de gemeenschappelijke lasten volgt binnen veertien kalenderdagen na

- deuren mogen niet geschilderd worden.

- bestendige opdracht huur gedurende gehele looptijd huurcontract.

- het appartement onderhouden zoals een "goede huysvader".

- 1x/jaar bezoekrecht door de verhuurder(s) in onderling overleg met de huurder(s).

- onderhoud/keuring verwarmingsinstallatie ten laste van de huurder

- staat en bestemming: de huurder verklaart het gehuurde goed te hebben onderzocht en verklaart

het goed te hebben ontvangen in nieuwe staat. Hij mag het gehuurde goed enkel gebruiken als

gezinswoning. Bij indienstneming zal een plaatsbeschrijving gehouden worden.

- plaatsbeschrijving: er wordt een gedetailleerde plaatsbeschrijving opgemaakt bij het betrekken van

het gehuurde goed. De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed in goede staat te bewaren.

- Bij schade ten laste van de verhuurder moet de huurder de verhuurder dringend schriftelijk of

telefonisch verwittigen.

- De huurder zal de kosten dragen voor de herstellingen van schade (bijv. elektrische toestellen, wc-

en badkamerinstallatie, deuren, vensterramen, sloten,...) veroorzaakt door zijn fout of door personen

voor wie hij moet instaan.

- bij verlies van een sleutel dient de huurder deze op eigen kosten te laten bijmaken.

- niet boren in falence tegels en raamprofielen

- geen stickers kleven op muren en binnendeuren

- bij uitrede dient het appartement leeg en gepoetst te zijn

- alle muren dienen bij uitrede in nette staat te worden afgeleverd (zie foto's intrede)

- muren dienen opnieuw te worden geschilderd door de huurder indien deze zich in een slechte staat

bevinden bij uitrede (vuil – diverse zwarte vegen), alle kosten die hieruit voortvloeien zijn ten laste

van de huurder, RAL kleur intrede – – vakvuil

- gebruik toilet: verboden om doeken, linnen, niet biologisch afbreekbaar materiaal, spoons vormige

materiaalen, vaste materialen, vetten, oliën of olie houdende materialen, ammoniak houdende

(reinigings-) producten of andere chemische producten in de toiletten te deponeren en door te

spoelen. Indien bij het onstoppen, de oorzaak van verstopping ten gevolge is van bovenstaande

oorzaak, worden de kosten integraal aan de huurder aangerekend. Toiletten worden minstens

1x/week gereinigd.

- de keuken en de badkamer moeten goed onderhouden worden, na elk gebruik van het fornuis,

wordt deze gereinigd. In de afvoer wordt geen olie of oliehoudende producten, of chemische

producten gegoten.

- bij onderhoud of werken door een vakman, zal steeds de gemaakte afspraak worden nagekomen.

Indien de huurder geen toegang geeft aan de vakman op het afgesproken tijdstip, zullen de

aangerekende kosten of vergoeding ten laste vallen van de huurder.

- geen afval stockeren in het appartement

- alle LED verlichting werkt (nieuwe staat – eigendom verhuurder)

- in geval van te koop-of te huurstelling van het pand zal de huurder bezoekrecht toestaan aan

kandidaat-huurders of kopers op een afgesproken tijdstip (minstens 3x week waarvan minstens 1x in

het weekend). Bezoeken tijdens de opzeggingsperiode zijn toegestaan. Tevens mag er een bord of affiche

geplaatst worden van "te huur" of "te koop" op een goed zichtbare plaats.

- de huurder zal alle kosten van gebruikelijke huuronderhoud en huuroverstelling te zijne laste nemen

- de huurder is er toe gehouden zowel de buiten- als binnen ramen te onderhouden

- de huurder mag het pand slechts aanwenden als privéwoning (100% private doeleinden) en vestigt

er zijn hoofdverblijfsplaats

- bij uitrede dienen de afvalcontainers geleidigd te zijn en proper uitgewassen

- bij uitrede dient de garagebox leeg te zijn en proper

- alle sleutels die overhandigd werden bij intrede dienen opnieuw afgeleverd te worden bij uitrede

- filters ventilatiesysteem D op regelmatige tijdstippen uitschakelen en jaarlijks vervangen, bij uitrede

dienen nieuwe filters aanwezig te zijn in originele verpakking.

- Filter dampkap dient op regelmatige tijdstippen te worden vervangen. Bij uitrede dient een nieuwe

filter in originele verpakking aanwezig te zijn.

ARTIKEL 26. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20220425-0002584418-RES-2 opgesteld op 25/04/2022 met als energiescore 182.

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.

In voorkomend geval bij mede-eigendom:

De verhuurder beschikt over een energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen en de huurder bevestigt hiervan kennis te hebben genomen.

ARTIKEL 27. ASBESTATTEST

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst niet over een asbestattest.

ARTIKEL 28. 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 verhuuring 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 29. VULGARISERENDE TOELICHTING

Er is een vulgariserende toelichting opgesteld door de Vlaamse regering conform artikel 10 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 (te consulteren op www.vlaanderen.be/Bouwen-wonen-en-energie/huizen-en-verhuren).

ARTIKEL 30. ALLERLEI BEPALINGEN

- brandverzekering: zie artikel 10; de verhuurder kan desgevallend jaarlijks aan de huurder een afschrift van het betalingsbewijs/kwitantie opzenden.
- huisdieren: zie artikel 14
- schilderen is niet toegelaten (steeds schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder)
- geen geluidsoverlast veroorzaken
- verboden te roken in het appartement
- boorgaten tot een minimum beperken, dichtmaken bij uitrede en in zijn oorspronkelijke staat herstellen (zie plaatsbeschrijving) – vakkundig

209VN-A

12

voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de huurder verschuldigd:

1/ een nalatighedsinterest aan de interestvoet uit de Wet op de Betalingsachterstand in

Handelstransacties (2 augustus 2002), verhoogd met 8%, berekend op de nog te betalen som, als ook

2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:

*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,

*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,

*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

5.2

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:

$$\text{Basis huurprijs} \times \text{nieuwe index} \left(\frac{\text{Gezondheidsindex}}{\text{aanvangsindexcijfer}} \right)$$

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.

5.3

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 opesbare 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 woonkwaliteit.

Deze verbeteringen 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 vermindert in artikel 1.1.3, 42°/1 van het Energiebesparend wet van 8 mei 2009 verbeterden, werden gedaan met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

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

209VN-A

5

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 wederverhuuring 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 vervruchten, 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 schadevergoeding in hoede 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 latijflijke 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.

209VN-A

10

De uitdrukkende plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door: De verhuurder, immo-makelaar of externe deskundige

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 huurperiode alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder.

Als het verhuurde goed gedurende de huurperiode herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgevoerd, 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 vermindert 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 voorzichtig en redelijk persoon en gedraagt zich op een 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 verwarmingsstelsel 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 tweemaal per jaar voor gaskoestellen. 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.

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

ARTIKEL 9. KOSTEN

9.1. 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.

9.2. Verdeling kosten en lasten

¹ Te consulteren op de website www.vlaanderen.be/docuven-wonen-situatie/huuren-en-verhuuren.

209VN-A

7

ARTIKEL 6. DE HUURWAARBORG

6.1 Type huurwaarborg

Zakelijke zekerheidsinstelling

De huurder moet een waarborg stellen van 3 maanden huur, zijnde een huurwaarborg van € 2.850,00 de vorm aannemend van een zakelijke zekerheidsinstelling op naam van de huurder, afgeleverd door de kredietinstelling Korfinne.

De opgeschachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwierft een voorrecht op de zakelijke zekerheidsinstelling voor elke schuldvoordringing ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

6.2 Met het akkoord van de verhuurder kan de waarborg ook geleverd worden door een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon. De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst maar is beperkt tot maximaal het bedrag van drie maanden huur.

6.3 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 besissing. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

ARTIKEL 7. STAAT VAN HET GOED - PLAATSBSCHRIJVING

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 art. 1.3, § 1, eerste lid, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen.

Intredende plaatsbeschrijving:

Conform artikel 9 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij intrede een onstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. De kostprijs van de plaatsbeschrijving zal door beide partijen gedragen worden elk voor de helft. De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

Uitredende 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 onstandige uitredende 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.

De intredende plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door: Evelynne Huygens voor het kantoor Petit & Pétre, Heidenlaan 83, 9620 Zottegem

209VN-A

6

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 vrede-rechter zal dan een beschrijving laten maken van het huisraad, als ook 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 uitvoeren die van aard zou zijn verontreiniging te weeg 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 herfing verband houdt met een geheel 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. STOOKOLETANKS

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet beschikt over een stookoletank.

ARTIKEL 25. ROOKDETECTOREN³

Er zijn 1 rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Codex Wonen. 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 gekend en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

209VN-A

11

A. De huurder neemt zelf de abonnementskosten met betrekking tot de openbare nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, ...) op zijn eigen naam en zal de verschuldigde sommen zelf betalen aan de leveranciers. De overige kosten in verband met het gebruik van het goed zullen het voorwerp uitmaken van een jaarlijkse afrekening die hem door de verhuurder zal worden bezorgd en zullen moeten worden betaald binnen de maand na ontvangst op dezelfde bankrekening van de verhuurder.

9.3 In voorkomend geval : bij mede-eigendom:

A. De gevraagde bedragen van de gemeenschappelijke lasten zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van € 150,00/maand, betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum. Een jaarlijkse afrekening van de gemeenschappelijke lasten zal door de verhuurder aan de huurder worden bezorgd binnen de maand na de ontvangst van de afrekening van de syndicus van de mede-eigendom. 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.

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 Woninghuurrecht 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. ONDERVERHUURING 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

12.1 Bestemmingstype

A. Het goed is 'uitsluitend' bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgeelden 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.

² Te consulteren op de website www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren.

De huurprijs van het goed wordt als volgt opgedeeld:
100% voor private bewoning.
12.2. Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder (o.a. tweedeverblijfs bij gebruik aan inschrijving op het bevolkingsregister op het adres van de huurwoning) ingevolge het niet-naleven van deze afspraken zal op de huurder verhaald worden.

ARTIKEL 13. VERFRAAININGS-, 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 postinterveniedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterveniedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterveniedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het goed een postinterveniedossier 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 huurtoezeg, 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 Minstens 2x/week. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakblijven 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.

De huurder verklaart tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekopstelling of tehuurstelling 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.