CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN

CIB

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR:

Leo Walbers – Roel Walbers – Katrien Jaspers

BIV-NR: 205.451 – 511.698 – 511.674

KANTOOR + ADRES:

Walbers Immo

Dokter Persoonslaan 15B, 2830 Willebroek

03/886.32.85 – info@walbersimmo.be

WAARBORGORGANISME DERDENGELDEN: NV AXA Belgium

WALBERS IMMO

Huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats voor het Vlaams gewest

Tussen de partijen:

1.

Hierna genoemd: *"de verhuurder"*

En

2.

[redacted]

Hierna genoemd: *"de huurder"*

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

ARTIKEL 1. *Omschrijving van het onroerend goed*

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, en die er zijn hoofdverblijfplaats van maakt:

Aard: Appartement
Adres: Persoonshoekstraat 3 – 2800 Mechelen
Samenstelling (ruimtes en gedeelten): Inkomhal, open keuken met living, berging, terras, Slaapkamer, apart toilet, badkamer

met individuele tellers voor water, gas en elektriciteit.

De beheerwijze van het onroerend goed: ☒ syndicus
Gegevens syndicus:
[redacted]

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 zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bevindt.

[redacted]

ARTIKEL 2. *Bestemming van het goed*

☒ A. Het goed is uitsluitend bestemd voor private bewoning
☐ B. Het goed is niet-uitsluitend bestemd voor private bewoning.

A. 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.

[redacted]

De huurder zal het pand niet maximaal 2 personen mogen bewonen om overbewoning te voorkomen.

[redacted]

ARTIKEL 3. *Huurtermijn*

De huur wordt afgesloten voor een duur van 9 (ten hoogste drie jaar na het ondertekenen van deze overeenkomst), een aanvang nemend op 1 april 2019 om te

[redacted]

eindigen op 31 maart 2028

- Indien de duur van de huurovereenkomst drie jaar of minder bedraagt, eindigt zij, indien zij door één van beide partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van overeengekomen periode wordt opgezegd.
  Zij kan slechts eenmaal, 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 betekende opzeg 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 4. *De huurprijs – Indexatie – herziening van de huurprijs*

4.1 Bedrag

Basishuurprijs: 850 per maand.

De huurprijs wordt als volgt opgedeeld:

- 100 % (minimum 51 %) voor private bewoning
- 0 % voor beroepsdoeleinden.

Vooruit betaalbaar de eerste van de maand en tot nader bericht op rekening nr. [redacted]
van [redacted]

De verhuurder verklaart dat de stipte betaling van de maandelijkse huurprijs een essentiële voorwaarde van deze huurovereenkomst uitmaakt. Zonder deze belofte tot stipte betaling vanwege de huurder zou dit huurcontract nooit afgesloten zijn. De huurder erkent dit en aanvaardt dan ook dat een tekortkoming op dit gebied een niet nakoming uitmaakt op één van de essentiële bestanddelen van het huurcontract.

De betaling moet voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de rekening van de verhuurder. 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.

#De eerste maand huur is cash betaald op kantoor / wordt overgeschreven op rekeningnummer [redacted] op naam van [redacted]

4.2 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 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

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

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten 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.

[redacted]

Indien het gebruik van de gezondheidsindex niet meer wettelijk verplicht is, zal de aanpassing van de huurprijs gebeuren op grond van de evolutie van de index van de consumptieprijzen.

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) : maand: Maart 2019 = 109.04

4.3 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 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.

[redacted] De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt: basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met het indexcijfer gezondheid van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door het indexcijfer gezondheid van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.

ARTIKEL 5. *De huurwaarborg*

De huurder zal een waarborg vestigen als volgt: *(bedrag en wijze van samenstelling keuze 1, 2, 3 of 4 vervolledigen)*

1. 3 maanden, zijnde een huurwaarborg van 2550 EUR op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam bij Argenta

[redacted] De huurder moet een waarborg stellen, welke 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 of kopie van een rechterlijke uitvoerbare beslissing, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last.

ARTIKEL 6. *Staat van het goed - Plaatsbeschrijving*

Staat van het goed

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.

[redacted]

Plaatsbeschrijving
Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het goed.
Ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door:
[redacted]
De kosten hieraan verbonden bedragen 181.50 inclusief BTW per partij.
De plaatsbeschrijving dient bij voorliggende geschreven huurovereenkomst gevoegd te worden en zal onderworpen zijn aan de registratie.
Bij opzegging door de huurders of bij einde van het lopende huurcontract zal door dezelfde deskundige een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving worden opgesteld, uiterlijk voor het einde van het lopende huurcontract of datum van minnelijke beëindiging van het lopende huurcontract en dit op het ogenblik dat het huurpand volledig is vrijgemaakt van meubels en inrichting.
De sleutels van de uitgaande huurders zullen slechts in ontvangst worden genomen door de deskundige nadat de uitgaande huurder de kosten van de uitgaande plaatsbeschrijving cash heeft betaald, het attest van het onderhoud van de CV ketel (niet ouder dan 2 jaar), het attest aangaande reiniging van de schouw (niet ouder dan 2 jaar) en het attest aangaande het ledigen van de aalput (niet ouder dan 2 jaar) heeft overhandigd. De aflevering van deze attesten wordt mee vermeld in de uitgaande plaatsbeschrijving.

ARTIKEL 7. *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.
Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is.
De huurder zal 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. Zelfs als de vereiste herstellingswerken meer dan dertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding of kwijtschelding van huurgelden voor de huurder.

De huurder verbindt er zich toe alle herstellingen en onderhoud uit te voeren die krachtens de wet alsook krachtens de gebruiken ten laste van de huurder vallen.
De algemene verplichtingen van de huurder zijn de volgende:

- Overgaan tot huurherstellingen (zie lijst opgemaakt door de Vlaamse regering) 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;
- Het pand als een goede huisvader gebruiken en zich op redelijke en vooruitziende wijze gedragen;
- Herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen (tenzij die kan aantonen dat de verhuurder toch op de hoogte was van de nodige herstellingen en ze niet heeft gedaan)

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.

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.

De huurder staat in voor alle schade die hij veroorzaakt door verstopping of bevriezing der waterinrichting alsook condensatie aan de [redacted]
De huurder zal het pand steeds voldoende ventileren.
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...
De huurder zal enkel vloeibaar wasmiddel gebruiken om de verstopping van afvoerbuizen te voorkomen. Ook is het gebruik van biologisch afbreekbaar toiletpapier aan te raden of een zo dun mogelijk toiletpapier. Dit om verstopping van de afvoerbuizen te voorkomen.
Wanneer de afvoerbuizen toch verstopt zijn, is het aan de huurder deze te ontstoppen!
De huurder mag geen hygiënische verbanden (maandverband, tampons, luiers) of vochtige doekjes in het toilet deponeren.
Huurders zullen zorgen voor voldoende verluchting en verwarming in de woning om schimmelvorming te voorkomen. Indien er in de woning schimmelvorming ontstaat ten gevolge van slechte verluchting zal de huurder op zijn kosten een luchtontvochtiger aanschaffen om schimmelvorming te voorkomen.
Huurders zullen alle herstellingen die nodig zijn ten gevolge van de schimmelvorming op eigen kosten uitvoeren.

Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.

ARTIKEL 8. *Kosten*

Het privatieve verbruik van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gasolie, gas, ...) evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of vervanging zijn ten laste van de huurder.
Bij aanvang van de huur alsmede bij haar beëindiging zullen de meterstanden worden opgenomen.

Gemeenschappelijke delen:
De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de kosten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt. Deze kosten omvatten de uitgaven gedaan door de mede-eigendom voor rekening van de bewoners, waaronder onder meer worden begrepen de kosten van verbruik en onderhoud van de gemene delen, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften, verluchting en andere technische uitrustingen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen.
Deze opsomming is niet limitatief.

Keuzeclausule:

- De gevraagde bedragen van de gemeenschappelijke lasten zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van 50 EUR / 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 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. Elk jaar zal het bedrag van de provisies herzien worden op basis van het bedrag van de reële kosten van het verlopen jaar.

Privatieve delen:
Beschrijving en opsomming van de lasten behorend tot de privatieve delen en voor privé gebruik:
Warm en koud water en verwarming.

- De huurder neemt zelf de abonnementen met betrekking tot de openbare nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas) op zijn eigen naam en zal de verschuldigde sommen zelf betalen aan de leveranciers

De huurder verklaart kennis genomen te hebben van de bepalingen van de statuten (basisakte en reglement van mede-eigendom) en het reglement van orde en deze, evenals de beslissingen van de algemene vergadering of raad van beheer, te zullen eerbiedigen.

ARTIKEL 9. *Verzekering*

De huurder zal de huurrisico's, waaronder 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. Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder er toe gehouden zijn aandeel hierin te betalen, onverminderd de verplichting op zijn kosten een gebeurlijke aanvullende dekking te laten waarborgen indien zulks nodig mocht blijken.

ARTIKEL 10. *Onderverhuring en huuroverdracht*

Volledige onderverhuring is verboden. Gedeeltelijke onderverhuring, in welk geval het resterende gedeelte tot hoofdverblijfplaats van de hoofdhuurder moet blijven bestemd, en overdracht van huur zijn niet toegestaan, behoudens schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

ARTIKEL 11. *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 12. *Huisdieren, gebruik gemeenschappelijke delen, binnenshuis roken*

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.

Gebruik gemeenschappelijke delen
In de gemeenschappelijke delen van het gebouw mogen geen voorwerpen of andere zaken geplaatst worden. In de gemeenschappelijke delen van het gebouw mag niet gerookt worden.

Binnenshuis roken
De huurder mag enkel mits toelating van de eigenaar binnenshuis roken. Indien hij hiervoor geen toelating heeft en bij het einde van de huur blijkt dat hij zich er niet aan gehouden heeft en er rookschade is, zijn de kosten om de sporen van rook te verwijderen (zoals reinigen van kasten en gordijnen, herschilderen of opnieuw behangen e.d.) integraal ten laste de huurder.

ARTIKEL 13. *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.
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.

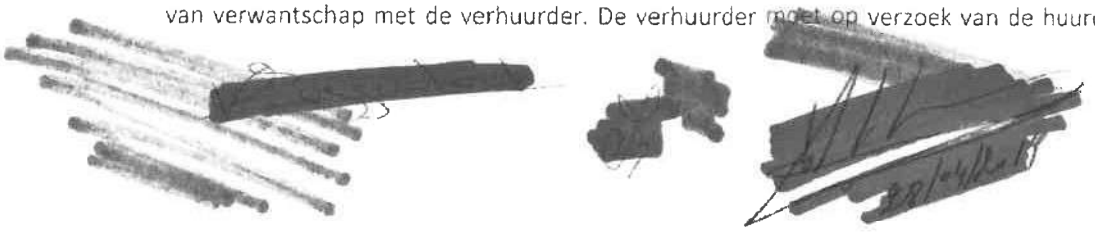
ARTIKEL 14. *Opzegmogelijkheden*

Door de VERHUURDER

DE VERHUURDER kan enkel een einde stellen aan de huurovereenkomst om de hierna vermelde redenen:

- te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed **zelf persoonlijk en werkelijk te betrekken** conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 1 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

  De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan de huurovereenkomst om het goed persoonlijk en werkelijk **te laten betrekken** door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwoner tot in de derde graad mits een opzegtermijn van zes maanden conform de voorwaarden voorzien in artikel 17 § 2 van Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. In dat laatste geval kan de opzeg te allen tijde gegeven worden maar mag de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
  De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder moet op verzoek van de huurder de



band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zo niet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.
Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Als de verhuurder niet voldoet aan deze voorwaarden en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

- te allen tijde en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, met dien verstande dat de opzeggingstermijn niet kan verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien hij het goed wenst weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren conform de voorwaarden voorzien in artikel 18 §1 eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.
  De verhuurder bezorgt aan de huurder op het moment van de opzegging de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (indien er voor de werken een vergunning vereist is) en een omstandig bestek of beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.
  De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na teruggave van het goed door de huurder. Na de beëindiging van de werken dient de verhuurder een conformiteitsattest aan te vragen. Als de verhuurder de werkzaamheden niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden uitvoert en geen bewijs van buitengewone omstandigheden kan leveren, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.
  Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat voornoemde werken zijn uitgevoerd.

- Overeenkomstig artikel 19 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, en met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder dat hij enige reden moet opgeven. De verhuurder moet dan wel een schadevergoeding betalen van negen of zes maand huur, al naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van respectievelijk de eerste of de tweede driejarige periode.

Door de HUURDER:
DE HUURDER krijgt de mogelijkheid de huurovereenkomst op ieder moment te beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Wanneer de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, zal deze een schadevergoeding moeten betalen aan de verhuurder van drie, twee of één maand huur, al naargelang de opzeg eindigt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar van de eerste driejarige periode van deze overeenkomst.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig artikel 17 tot en met 19 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de Woninghuur, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding, bedoeld in het vorige lid, niet verschuldigd.



De huurovereenkomst van negen jaar komt niet automatisch tot een einde, deze eindigt slechts als ofwel de verhuurder minstens zes maand voor de vervaldag een opzegging heeft betekend, ofwel de huurder een opzegging van tenminste drie maand heeft betekend. Indien geen opzegging werd betekend, wordt de huurovereenkomst verlengd voor een periode van drie jaar.

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

ARTIKEL 15. *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 16. *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.

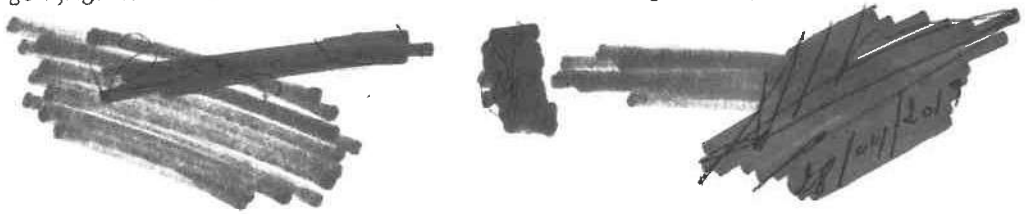
ARTIKEL 17. *Registratie*

De verplichting tot registratie van het huurcontract 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.
Wanneer de verhuurder kan aantonen dat de laattijdige registratie een gevolg is van een fout van de huurder vallen deze ten laste van de huurder. De verhuurder zal de huurder hiervan schriftelijk op de hoogte brengen.
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 toepassing in geval van opzeg door de 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.

De woninghuurovereenkomst wordt via MyRent Pro automatisch online geregistreerd bij de Federale Overheidsdienst Financiën. MyRent Pro is een applicatie die de vastgoedmakelaar toelaat om huurovereenkomsten voor huisvesting te registreren.

2. In het kader van het gebruik van MyRent Pro worden door de N.V. Oris een aantal persoonsgegevens verwerkt.

Als verwerker van persoonsgegevens, leeft de N.V. Oris hierbij de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzicht van de verwerking van persoonsgegevens na, zoals gewijzigd door de wet van 11 december 1998. Een verklaring werd afgelegd bij de Commissie



De partijen bevestigen 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 geval een vermindering van de huurprijs of uitvoering van aanpassingswerken eisen van de verhuurder op basis van de informatie die het energieprestatiecertificaat levert.

ARTIKEL 21. *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.

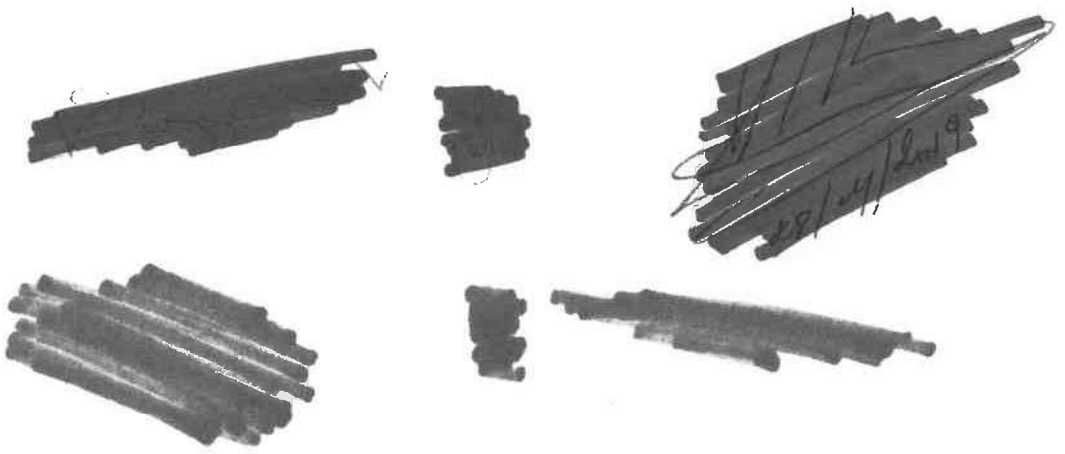
ARTIKEL 22. *Overlijden van de verhuurder - huurder*

Overlijden van de verhuurder
De huurovereenkomst neemt niet van rechtswege een einde door de dood van de verhuurder.

Overlijden van de huurder
De huurovereenkomst wordt beëindigd van rechtswege op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. De verhuurder heeft recht op een vergoeding van 1 maand huur indien de erfgenamen niet reageren of laten weten dat ze de huurovereenkomst niet willen verderzetten.
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 23. *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 voor het sluiten van de huurovereenkomst, kan de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor de saneringskosten en de maatregelen die noodzakelijk zouden zijn.



voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer wat betreft de verwerking van persoonsgegevens.

3. De persoonsgegevens die worden verwerkt zijn: naam, voornaam, adres, geboortedatum- en plaats, rijksregisternummer, adres van het gehuurde pand, de huurprijs.

4. Deze persoonsgegevens worden verwerkt voor wetenschappelijke en statistische doeleinden.

5. De persoonsgegevens worden bewaard zo lang als noodzakelijk voor de hierboven aangegeven doeleinden.

6. Ondergetekende heeft het recht om op elk moment gratis kennis te nemen van zijn persoonsgegevens, deze te verbeteren of te wijzigen en dit door verzending van een e-mail aan info@oris.be of per brief aan de N.V. Oris (met een kopie van de identiteitskaart).

7. Door het ondertekenen van dit document verklaart de ondergetekende deze privacyverklaring te hebben gelezen en de inhoud ervan te aanvaarden.

ARTIKEL 18. *Leegstand en verkrotting*

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 19. *ROOKDETECTOREN*[1]

Er zijn 2 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.

ARTIKEL 20. *Energieprestatiecertificaat*

De verhuurder beschikt voor het goed, voorwerp van deze huurovereenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer opgesteld op 01/11/2016 ,waarvan kopie op eenvoudig verzoek aan de huurder werd overhandigd.

[1] 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 24. *bijlage*

Conform artikel 10 van het decreet van 9 november 2018 betreffende de woninghuur wordt een vulgariserende toelichting opgemaakt door de Vlaamse regering. De toelichting bevat informatie over de regelgevende bepalingen zoals onder andere de normen van gezondheid, veiligheid en bewoonbaarheid, de aard van de dwingende regel, de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosten van registratie, het belang van de plaatsbeschrijving, de duur ...

ARTIKEL 25. *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 26. *Bijzondere bepalingen*

- Alle verhuizingen moeten langs buiten gebeuren door een erkende verhuisfirma door middel van een ladderlift.
- Ingeval de huurder schade veroorzaakt aan de gemene delen (traphal, inkomdeur, ...) zal hij deze schade vergoeden.
- De huurder zal, zonder voorafgaande en geschreven instemming van de verhuurder, geen gebruik mogen maken , noch van het dak van het gebouw, noch van de gevel, om er een televisie- of radio-antenne te plaatsen, en meer algemeen om er gelijk wat te plaatsen of aan te hangen
- De verhuurder of zijn afgevaardigden hebben steeds toegang tot het gehuurde goed om het te bezichtigen, mits de huurder vooraf te verwittigen
- Het is de huurder toegelaten, mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder, de muren van de vertrekken te schilderen, in een lichte tint. De huurders zullen de muren van de vertrekken niet mogen behangen of schilderen met structuurverf. De huurder zal geen grote gaten boren en de kleine gemaakte gaatjes deskundig opvullen met vulproduct (vb Polyfilla) bij het verlaten van het eigendom

Opgemaakt te Mechelen de 01 mei 2019
In evenveel exemplaren als partijen, vermeerderd met één exemplaar voor registratiedoeleinden. Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Partijen verklaren een exemplaar te hebben ontvangen van de lijst met kleine herstellingen opgemaakt door de Vlaamse Regering alsook een exemplaar van de vulgariserende bijlage.

De verhuurder
(handtekening(en))



De huurder
(handtekening(en))





