

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

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- 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 persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

Uitgave 11 oktober 2022 die alle vorige vervangt.

Bemiddelend vastgoedmakelaar: Johan Sigmans
BIV-Nr.: 509016
Kantoor: Immo-Advies
Straat: Bruggesteenweg Nr.: 214
Postcode: 8830 Stad: Gits
BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)



**WONINGHUUROVEREENKOMST KORTE DUUR
(HOOFDVERBLIJFPLAATS)**

Tussen de partijen

[Redacted signature area]

Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

[Redacted signature area]

Hierna genoemd: "de huurder"

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

Wordt het volgende overeengekomen:



INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 1. Partijen	4
ARTIKEL 2. Verhuurd onroerend/roerend goed	4
ARTIKEL 3. Doel van deze overeenkomst	4
ARTIKEL 4. Korte duur	4
ARTIKEL 5. Huurprijs.....	5
ARTIKEL 6. Huurwaarborg	6
ARTIKEL 7. Staat van het goed – Plaatsbeschrijving	7
ARTIKEL 8. Onderhoud en herstellingen	7
ARTIKEL 9. Kosten.....	8
ARTIKEL 10. Verzekering	9
ARTIKEL 11. Onderverhuring en huuroverdracht	9
ARTIKEL 12. Bestemming van het goed.....	9
ARTIKEL 13. Verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken.....	10
ARTIKEL 14. Huisdieren	10
ARTIKEL 15. Bezoek en nazicht door de verhuurder	10
ARTIKEL 16. Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder	11
ARTIKEL 17. Onteigening door de overheid	11
ARTIKEL 18. Belastingen en taksen.....	11
ARTIKEL 19. Registratie.....	11
ARTIKEL 20. Hoofdelijkheid	11
ARTIKEL 21. Overlijden van de huurder/verhuurder	11
ARTIKEL 22. Bodem	12
ARTIKEL 23. Leegstand en verkrotting	12
ARTIKEL 24. Stookolietanks	12
ARTIKEL 25. Rookdetectoren.....	12
ARTIKEL 26. Energieprestatiecertificaat	13
ARTIKEL 27. Asbestattest.....	13
ARTIKEL 28. Woonstkeuze	13
ARTIKEL 29. Vulgariserende toelichting.....	13




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:

Email:

Nadere contactgegevens huurder:

Tel:

Email:

ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

Omschrijving van het hoofdgoed:

Aard: Kamer

Adres:

Straat: Ardooisesteenweg Nr: 27A Bus: 3.1

Postcode: 8800 Stad: Roeselare

Beschrijving van het verhuurd goed (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn): Gemeenschappelijke inkom met fietsenberging – gemeenschappelijke overloop – gemeenschappelijke badkamer met toilet, douche, wastafel – gemeenschappelijke keuken – **privatieve kamer genummerd 3.1 op de derde verdieping.**

met gemeenschappelijke tellers voor, gas en elektriciteit en water
nutsvoorzieningen inbegrepen in huurprijs met maximum verbruik van 60 euro/maand

De beheerwijze van het onroerend goed: geen 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 één jaar, een aanvang nemend op 01 november 2023 om te eindigen op 31 oktober 2024

- 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 betekende opzeg of indien de huurder in het goed blijft wonen zonder verzet van de verhuurder na deze overeenkomst van korte duur, wordt de huurovereenkomst geacht te worden verlengd met één jaar onder dezelfde voorwaarden zoals bepaald in de aanvankelijke overeenkomst van korte duur.

Bij ontstentenis van een tijdig gedane opzeg, na deze 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. HUURPRIJS

5.1 Bedrag

Totale basishuurprijs: 500 EUR (vijfhonderd euro) per maand.

Deze huurprijs wordt jaarlijks aangepast zoals hierna bepaald. 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 ING nr. BE94 0635 1878 3014 op naam van Dhr. Said El Hankouri voor de eerste werkdag van de maand (vb. de 28^{ste}) waarop hij betrekking heeft door middel van bestendige opdracht waarvan bewijs voor te leggen door de huurder.

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) van de maand : oktober 2023

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.

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:

Basishuurprijs x nieuwe Index (=gezondheidsindex)
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.

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 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. HUURWAARBORG

6.1 De huurder moet een waarborg stellen onder de volgende vorm:

Geïndividualiseerde rekening

3 maanden huur, zijnde een huurwaarborg van 1500 EUR op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op zijn naam bij bankinstelling Korfine. 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.

6.2 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.

6.3 In het kader van de GDPR wetgeving verklaren zowel huurder als verhuurder hierbij uitdrukkelijk de toestemming te geven aan de vastgoedmakelaar in verband met het gebruik van hun persoonsgegevens, met het oog op het afsluiten van een huurwaarborg, en/of aanverwante verzekeringen uit hoofde van de door huurder en verhuurder afgesloten huurovereenkomst. Meer informatie is terug te vinden in het privacy beleid op <https://www.korfine.be/public/privacy>



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 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 Johan Sigmans van Immo-Advies

De kostprijs van de opmaak van de plaatsbeschrijving bedraagt **193,60 EUR** BTW inbegrepen (€ 160 + 21% btw).

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 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 Johan Sigmans – Immo-advies.

De kostprijs van de opmaak van de plaatsbeschrijving bedraagt **193,60 EUR** BTW inbegrepen (€ 160 + 21% btw).

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

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 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 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 ontstoppen van leidingen enz...

Indien de huurder in gebreke blijft te voldoen aan de onderhoudsverplichtingen, heeft de verhuurder het recht om de nodige herstellingswerken te laten uitvoeren op kosten van de huurder. Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is. Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren. Zelfs als de herstellingswerken uitgevoerd door de verhuurder meer dan dertig dagen duren, kunnen zij geen aanleiding geven tot schadevergoeding voor de huurder.

De huurder zal ten gepaste tijde de tapijt -of novilon -of andere vloerbekleding, behangpapier en binnenvervelij moeten onderhouden en gebeurlijk vernieuwen, zelfs zo deze vernieuwing nodig is geworden door normale sleet, onderhoud of toeval. De schilderwerken en behang uitvoeren in een neutrale kleur. Felle en/of doffe kleuren zijn verboden. De huurder staat in voor het onderhoud van deuren, vensters en moet alle gebroken of gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen door nieuwe ruiten van dezelfde kwaliteit, zelfs wanneer de beschadiging gebeurt door overmacht of toeval.

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

Verbruik van water, gas en elektriciteit zijn in de huurprijs inbegrepen met een maximaal verbruik van 60 euro per maand voor de drie nutsvoorzieningen samen. Elk verbruik in meer of min wordt jaarlijks verrekend en moet bij eerste aanbieding door de eigenaar binnen de vijf werkdagen worden gestort op het zelfde rekeningnummer als de huurprijs, zijnde ING nr. **BE94 0635 1878 3014**

¹ Te consulteren op de website www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren.

op naam van Dhr. Saïd El Hankouri

Media en communicatie-aansluitingen zijn ten koste van de huurder. Bij de verhuurder kan de code voor internet bekomen worden mits 10 euro per maand.

9.3 In voorkomend geval : bij mede-eigendom:

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 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

12.1 Bestemmingstype

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.

Het goed is uitsluitend bestemd voor private bewoning met een bezetting van maximum **één** **persoon**.

Overnachtingen en gebruik van keuken & sanitair (douche en lavabo) door niet inwoners/huurders is niet toegestaan.

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

12.2 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.

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 iedere woensdag en vrijdag van 09.00u tot 12.00u en van 14.00u tot 18.00u.

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.

De huurder verklaart tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling 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.

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 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 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 24. STOOKOLIETANKS

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

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 is één rookdetector geïnstalleerd in het goed conform artikel 3.1, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit. (zie plaatsbeschrijving)

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 26. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20170314-0001942303-1 opgesteld op 14/03/2017 met als energiescore 379

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.

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.

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. ASBESTATTEST

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

De huurder bevestigt dat het asbestattest een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige huurovereenkomst te sluiten.

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 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 29. BIJZONDERE VOORWAARDEN

De gemeenschappelijke trappengang dient volgens bewoning van het appartementsgebouw onderhouden en gekuist te worden. Beschadigingen aan trap, muren en vloer van de gang worden hersteld of gemeid aan de verhuurder.

Indien blijkt dat dit niet gebeurt zal daar iemand voor aangesteld worden en de rekeningen per appartement volgens de vervuiling en/of beschadiging verrekend worden. Bij het verlaten van het pand moet de huurder de septische put/afvoeren laten ledigen of wordt een vergoeding betaald van 65 euro voor dit en latere sanitaire problemen. Er worden geen huisdieren gehouden.

Schotelantennes op of aan het gebouw bevestigen is verboden.

De huurder dient het appartement te voorzien van propere glasgordijnen die gelijkaardig zijn aan deze van de andere appartementen, teneinde een gelijk uitzicht te geven.

De huurder heeft drie sleutels ontvangen : Inkom, brievenbus en appartement.



ARTIKEL 30. 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.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren).

Opgemaakt in drie exemplaren [zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang] te Gits op 21 augustus 2023
Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verhuurder

Handtekening = gelaxte en gevestigde zaak



De huurder

Handtekening = gelaxte en gevestigde zaak



Van 1 oktober 2022 tot 1 oktober 2023

De mogelijkheid tot huurindexatie wordt beperkt voor energieverslindende woningen vanaf 1 oktober 2022 tot 1 oktober 2023. De regeling is van toepassing op alle woninghuurcontracten, zowel deze die vallen onder het Vlaams Woninghuurdecreet (afgesloten vanaf 1 januari 2019) als de Woninghuurwet (afgesloten voor 1 januari 2019).

- Als de verhuurder beschikt over een EPC met label A+, A, B en C mag er maximaal aan 100% geïndexeerd worden. In dat geval verandert er dus niets
- Als de verhuurder beschikt over een EPC met label E of F mag er niet geïndexeerd worden
- Als de verhuurder beschikt over een EPC met label D mag er maximaal aan 50% geïndexeerd worden

Na 30 september 2023

Na 30 september 2023 loopt de regeling af en wordt er teruggekeerd naar de volwaardige indexatie, zonder link met energielabels. Maar, bij 'energieverslindende woningen' zal de verloren gegane indexatie niet achteraf ingehaald kunnen worden. Om die reden wordt er een 'correctiefactor' toegevoegd aan de indexatieformule. Het gevolg is dat de indexatie die de verhuurder kan vragen alleen rekening houdt met het indexatiecijfer van dat moment, zonder dat de gestegen index uit de periode 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 in aanmerking wordt genomen.

Correctiefactor energielabel D

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de formule: $(\text{indexcijfer 2022} / \text{indexcijfer 2023}) \times [1 + 50\% \times (\text{indexcijfer 2023} / \text{indexcijfer 2022} - 1)]$.

- Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- Het indexcijfer 2023 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2023 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Als de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de onderstaande formule: $(\text{indexcijfer 2021} / \text{indexcijfer 2022}) \times [1 + 50\% \times (\text{indexcijfer 2022} / \text{indexcijfer 2021} - 1)]$.

- Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Correctiefactor energielabel E en F (of geen EPC)

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2023.

Als de huurovereenkomst verjaart tussen 1 oktober 2022 en 31 december 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2021, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022.