



Venetis Bv
Manebruggestraat 211
2100 DEURNE
BA en borgstelling via NV AXA Belgium
polisnr. 730.390.160
BTW BE 0564.891.475

Sofia Venetis - Netis Biv 508593
sofia@immassur.be
0494/522.177

WONINGHUUROVEREENKOMST (HOOFDVERBLIJFPLAATS)

Tussen de partijen:

1. _____, wonende te 2020
Antwerpen, GV app Eric Sasselaan 29 _____
Hierna genoemd: "de verhuurder"

En

2. _____

{

Het appartement zal bewoond worden door 2 personen _____ en _____

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat. Alle partijen verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van hun persoonsgegevens in onderhavige overeenkomst.

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.

ARTIKEL 2. VERHUURD ONROEREND/ROEREND GOED

Omschrijving van het goed:

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een appartement op de 2e verdieping met 2 slaapkamers en terras gelegen te Eric Sasselaan 29 te 2020 Antwerpen. Het appartement bestaat uit een hal met vestiaire, badkamer met ligbad en toilet, woonkamer, keuken met toestellen, 2 slaapkamers, ~~2 slaapkamers~~. Hierna genoemd het goed.

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 3. LOOPTIJD

3.1 Korte duur

De huur wordt afgesloten voor een duur van 1 jaar, een aanvang nemend op 01/07/2022 om te eindigen op 30/06/2023.

1

- De huurovereenkomst neemt een einde wanneer één van de partijen minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeenkomst een schriftelijk en aangetekende opzegging betekent.
- De huurder kan de overeenkomst op ieder tijdstip beëindigen met 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 van de huurovereenkomst.

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, 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 en gelden de opzegmogelijkheden en vergoedingen van een 9 jaar contract, 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

1. Bedrag

Basishuurprijs : 750€ + 60€ maandelijkse kosten totaal 810€ per maand moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder zijnde rekening nr. BE62 9730 4552 4861 voor de 1° van iedere maand mits doorlopende opdracht

Het huurcontract is pas geldig nadat de huurwaarborg en de 1e maand huur betaald is. De huurder zal pas een exemplaar van de sleutel ontvangen nadat de huurovereenkomst ondertekend is, de huurwaarborg en de 1e maand huur betaald is.

Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

2. Indexering van de huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 en wel volgens de volgende formule:

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

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die de inwerkingtreding van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden en gaat ten hoogste 3 maanden terug, voorafgaand aan het verzoek ter zake.

3. Herziening van de huurprijs

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

Bij gebrek aan overeenstemming kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 20 % hoger of lager is dan de op het tijdstip van indiening van het verzoek van de contractueel opeisbare huurprijs. De rechter kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder indien deze bewijst dat de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van werken uitgevoerd op zijn kosten, met minstens 10 % is gestegen, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

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

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

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

ARTIKEL 5 DE HUURWAARBORG

Drie maanden huur, zijnde een huurwaarborg van 2250€ op een kapitalisatiebon op zijn naam bij 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.

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

ARTIKEL 6 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 artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

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. De plaatsbeschrijving bij intrede worden uitgevoerd door Immassur Immobiliën.

Indien de partijen het nalaten om tijdig de plaatsbeschrijving te ondertekenen geven ondergetekenden of hun gevolmachtigden de opdracht aan Immassur Immobiliën om in de hoedanigheid van onafhankelijk expert voor hen op te treden voor de opmaak van de voornoemde plaatsbeschrijving voor het pand waarvoor deze huurovereenkomst wordt aangegaan. Voor deze plaatsbeschrijving bij intrede geven ze aan Immassur Immobiliën het volledig

mandaat, inbegrepen het geldig ondertekenen van het verslag in naam van de partijen. Om de tegensprekelijkheid van de plaatsbeschrijving bij intrede te verzekeren heeft elke partij het recht om binnen 7 kalenderdagen na de ontvangst van het intrederapport en uiterlijk binnen de 30 kalenderdagen na het bezoek van de expert ter plaatse opmerkingen te formuleren. Deze opmerkingen dienen per aangetekend schrijven of per mail naar info@immassur.be overgemaakt te worden aan Immassur Immobiliën en kunnen als een addendum aan het rapport worden toegevoegd. Indien de partijen binnen deze periode geen reactie geven in de vorm zoals hierboven beschreven, gaan ze onherroepelijk akkoord met de volledige inhoud van het verslag. De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie. De plaatsbeschrijving bij uittrede moet overeenkomstig artikel 39 § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 worden uitgevoerd op tegenspraak voor gezamenlijke rekening na het vrijgeven van het goed door de huurder en voor de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.



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. De minimumvoorwaarden werden vastgelegd bij KB van 8 juli 1997 en zijn als bijlage aan deze overeenkomst opgenomen.

De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en zal geregistreerd worden. De kosten voor de plaatsbeschrijving worden door beide partijen elk voor de helft gedragen. 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 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.

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 2018.

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 algemene verplichtingen van de huurder zijn de volgende :

- 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
- 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 staat in voor het onderhoud en het proper houden het terras, deze mag niet dienen als stortplaats voor afval. Indien de huurder het nalaat om het terras te onderhouden zal dit door de eigenaar gebeuren op kosten van de huurder.
- De verhuis dient te gebeuren volgens de regels van de kunst zonder de opritten, ramen, deuren balustrades en buitenschrijnwerk te beschadigen.
- De huurder zal 2 jaarlijks (zie datum onderhoudsattest) en bij het einde van de huurovereenkomst zijn cv/warmwater wandgenerator laten onderhouden. Voor iedere keer dat het onderhoud niet is uitgevoerd wordt 200 euro aangerekend aan de huurder bij het einde van het huurcontract . Ook alle herstellingen of vervanging van het CV toestel wordt aan de huurder doorgerekend indien het toestel niet jaarlijks onderhouden is. Enkel indien het toestel onderhouden wordt ,dit geattesteerd door een officiële vakman , heeft het toestel een normale levensduur .Zonder dit onderhoud staat de huurder zelf in voor alle kosten. Bij uittrede dient de huurder een attest te bezorgen van max 6 maanden oud.
- Het appartement is volgens de regels van de kunst i.o van de eigenaar wit geschilderd. De huurder mag het appartement in lichte tinten schilderen. Bij uittrede dient de huurder de boorgaten op te vullen en te schuren indien nodig, de muren en plafond in een propere en wit geschilderde staat op te leveren en dit volgens de regels van de kunst, indien de huurder dit nalaat dan laat de verhuurder dit doen op kosten van de huurder.
- Bij uittrede dient de huurder het appartement in een propere verzorgde staat op te leveren, ramen dienen gekuist te zijn, elektrische toestellen, terras, sanitair..lijst is niet limitatief. Indien de huurder dit nalaat dan laat de verhuurder dit doen op kosten van de huurder.
- De huurder dient minstens 1x per jaar de koolstoffilter van de dampkap te vervangen. Dit is noodzakelijk voor de goede werking van de dampkap en het luchtverversingssysteem. De huurder dient hiervan de kosten te dragen en op verzoek van de verhuurder naleving van deze verplichting kunnen voorleggen..

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.

ARTIKEL 8 KOSTEN

3.2 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 iedere maand een voorschot van 60€ algemene maandelijkse gemeenschappelijke kosten. Ten minste één keer per jaar ontvangt de huurder een gedetailleerde rekening. Zo nodig kan hij inzage van

¹ Te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen.be

de afrekening of voorlegging van bewijsstukken vragen. Bij ontvangst van de rekening betaald de huurder of de verhuurder het verschil tussen de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Het voorschot mag worden aangepast volgens de werkelijke uitgaven, zoals die blijken uit de laatste afrekening.

- 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.

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 9 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. De huurder zal binnen 1 maand na intrede een kopie van de brandpolis aan de verhuurder bezorgen.

ARTIKEL 10 ONDERVERHURING EN HUUROVERDRACHT

De huurder mag het pand niet onderverhuren. Met expliciete schriftelijke 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 11 BESTEMMING VAN HET GOED

Het goed is 'uitsluitend' bestemd voor private bewoning (als hoofdverblijfplaats). De huurder mag de huurgelden fiscaal niet als beroepslast in mindering brengen van zijn belastbaar inkomen. De bestemming van het goed mag door de huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de verhuurder. Iedere eventuele fiscale meerlast in hoofde van de verhuurder (o.a. tweeverblijftaks 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 12 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.

² Te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen.be

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 13 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. ~~1 poes is toegelaten.~~

ARTIKEL 14 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 en dit tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gemeen overleg te bepalen. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan. In het kader van de ter goeder trouw uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder tevens om louter naar aanleiding van een eventuele tekoopstelling of te huurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

In geval herstellingen vereist zijn die door de verhuurder moeten worden uitgevoerd, zal de huurder de verhuurder of zijn afgevaardigde de mogelijkheid geven om ter plaatse te komen om het schadegeval te beoordelen en om de vereiste herstellingen te beoordelen.

ARTIKEL 15 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST LASTENS DE HUURDER

In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, zijnde de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, met een minimumvergoeding van 3 maanden huur en de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt.

ARTIKEL 16 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 17 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 18 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. 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 19 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 20 OVERLIJDEN VAN DE HUURDER/VERHUURDER

De huurovereenkomst neemt niet van rechtswege een einde door de dood van de verhuurder. De huurovereenkomst wordt beëindigd van rechtswege op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder en 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 21 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 22 LEEGSTAND EN VERKROTING

De huurder verbindt zich ertoe het goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

ARTIKEL 23 ROOKDETECTOREN³

Er is 1 rookdetector(en) geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt aangehecht aan deze overeenkomst en maakt er een integraal deel van uit. Het is de huurder verboden om deze detector(en) te beschadigen of zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder te verplaatsen. Het is de huurder verboden de batterij van de detector(en) te gebruiken voor andere

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.



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 24 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De huurder heeft een exemplaar van het epc verslag ontvangen verslagnummer 20120511 0001116995-00000006-0. Het E peil bedraagt 401kWh/m²

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 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 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 26 VULGARISERENDE TOELICHTING⁴

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

ARTIKEL 27. BIJZONDERE VOORWAARDEN

- Er mogen geen schotelantennes of enig andere zaken aan voor- of achtergevel of terras bevestigd worden, noch mogen deze op het dak geplaatst worden.
- alle toestellen dienen onderhouden te worden en proper gehouden worden.
- De huurder is verantwoordelijk voor rookschade
- Fietsen of kinderwagens mogen nooit in de gang geplaatst worden.
- Te allen tijde moet er rekening gehouden worden met de andere bewoners van het gebouw om overlast te vermijden. Na 22u en voor 07u mogen er geen activiteiten plaats vinden die de andere bewoners kunnen hinderen in hun nachtrust. Indien dit om welke reden dan ook niet anders kan dan moeten de burens hiervan ten minste 24u op voorhand op de hoogte gebracht worden.
- Sloten mogen niet veranderd worden zonder medeweten van de verhuurder en het hem daarbij overhandigen van nieuwe sleutels.
- De verhuurder zal aan de huurder een reglement van mede eigendom bezorgen, de huurder zal de bestaande en/of toekomstige interne reglementen van het gebouw naleven.

Opgemaakt in 2 exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor het registratiekantoor te Deurne op 03/06/2022.

Het contract is in het Engels mondeling vertaald de huurders begripen de inhoud van de overeenkomst en gaan hiermee akkoord.

De verhuurder

De huurder

⁴ Te consulteren op de website www.woninghuur.vlaanderen.be

