

Huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats voor het Vlaamse Gewest



Wilink Real Estate
Rijvisschestraat 124
B-9052 Zwijnaarde
BIV-nr: 204.656
(t) +32 9 248 11 60

(e) realestate@wilink.be

BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Tussen de partijen:

Hoofdelijk en ondeelbaar gehouden.

Hier vertegenwoordigd door Wilink Real Estate NV, Rijvisschestraat 124 te 9052 Zwijnaarde.

Tel. +32 (0)9 248 1160

Mail: realestate@wilink.be

Handelend als lasthebber, en bij afwezigheid, als sterkmaker.

Hierna genoemd: "de verhuurder"

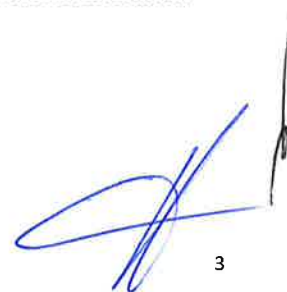
En

Hierna genoemd: "de huurder"

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

Inhoudsopgave

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



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.

2. Verhuurd onroerend/roerend goed

Aard: **Residentie Dunant Gardens – Appartement F/A2.1**

Adres: **Einde Were 19B bus 202 te 9000 Gent**

beschrijving van het verhuurd goed (aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn): **Inkom, toilet, leefruimte met open ingerichte keuken, berging, 2 slaapkamers, badkamer met bad en dubbele lavabo, terras, kelderberging 75 en ondergrondse autostaanplaats 174.**

met individuele tellers voor water, gas en elektriciteit.

De beheerwijze van het onroerend goed: ☒ syndicus.

hierna "het goed".

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.

4. Looptijd

De huur wordt afgesloten voor een duur van **18 maanden** (maximum drie jaar), een aanvang nemend op **01/04/2019** om te eindigen op **30/09/2020**.

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

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



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

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

5. De huurprijs

- Bedrag:

Basishuurprijs: **€ 865,00** per maand, zijnde € 800,00/maand voor het appartement en € 65,00/maand voor de autostaanplaats.

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

De huur moet gestort zijn op de bankrekening van de verhuurder zijnde rekening nr. **BE41 9793 3206 0610** voor de eerste werkdag van de maand waarop hij betrekking heeft .

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex): maand: **maart 2019**.

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.

- Indexering van de huurprijs

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

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

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



- 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.

6. De huurwaarborg

De huurder moet een waarborg stellen zijnde,

Drie maanden huur, zijnde een huurwaarborg van **€ 2.595,00** de vorm aannemend van een zakelijke zekerheidstelling op naam van de huurder, afgeleverd door de kredietinstelling **Korfine**.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de zakelijke zekerheidstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

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

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.

7. Staat van het goed - Plaatsbeschrijving

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

- Intredende plaatsbeschrijving:

Conform artikel 9 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgemaakt voor gezamenlijke rekening (50/50) tijdens de periode dat de ruimtes nog onbewoond zijn of tijdens de eerste maand van bewoning. Zij duiden daartoe aan **Blaton Expertises, Jeruzalemstraat 35 te 8000 Brugge/Hendrik Consciencelaan 58 te 9950 Waarschoot, (t) +32 479 27 36 84, (e) info@blatonexpertises.be** . De plaatsbeschrijving maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en is onderworpen aan registratie.

- Uittredende plaatsbeschrijving:

Volgens de bepalingen van artikel 39, § 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 behouden de partijen zich het recht voor om de opmaak van een omstandige uittredende plaatsbeschrijving op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening (50/50) 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 **Blaton Expertises, Jeruzalemstraat 35 te 8000 Brugge/Hendrik Consciencelaan 58 te 9950 Waarschoot, (t) +32 479 27 36 84, (e) info@blatonexpertises.be** .

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.

8. Onderhoud en herstellingen

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

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de

ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

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

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

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

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

Ook voor individuele stooktoestellen en schoorstenen die aanwezig zijn in het goed, verbindt de huurder er zich toe om een periodiek onderhoud te laten uitvoeren en dit minstens één keer per jaar en tweejaarlijks voor gastoestellen. Het ruimen van putten en secreten valt ten laste van de huurder (één keer per jaar en met verplichting tot afgifte van een ruimingsattest). De huurder bezorgt stipt een kopie van al deze attesten ter info aan de verhuurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zullen de laatste onderhoudsattesten bovendien telkens maximaal zes maanden oud mogen zijn. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten worden gevrijwaard voor vorst en andere risico's. De huurder staat in voor het onderhoud en nazicht van de sanitaire installaties met inbegrip van het ontkalken, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen enz....

9. Kosten

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

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

- Privatieve delen:

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.

- Gemeenschappelijke kosten:

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, het ereloon 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.

De gevraagde bedragen van de gemeenschappelijke lasten zijn gebaseerd op de reële kosten. Ze zullen het voorwerp uitmaken van periodieke provisies van **€ 95,00** per maand betaalbaar op hetzelfde moment als de huurprijs, op dezelfde bankrekening en op dezelfde vervaldatum. Een jaarlijkse afrekening van de gemeenschappelijke lasten zal door de verhuurder aan de huurder worden bezorgd binnen de maand na de ontvangst van de afrekening van de syndicus van de mede-eigendom. Bij de ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil vereffenen tussen de reeds gestorte provisies en de reële lasten. Elk jaar zal het bedrag van de provisie herzien worden op basis van het bedrag van de reële kosten van het verlopen jaar.

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.

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.

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

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.

12. Bestemming van het goed

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

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

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.

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.

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.

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.

16. Ontbinding van de overeenkomst lastens de huurder

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

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.

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.

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.

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.

21. Overlijden van de huurder

Bij het overlijden van de verhuurder neemt de huurovereenkomst niet van rechtswege 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.

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.

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.

24. Stookolietanks

De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed niet beschikt over een ondergrondse of ingegraven stookolietank

In elk geval verklaart de verhuurder dat deze tank beantwoordt aan de toepasselijke wetgeving. De verhuurder overhandigt een kopie van het dichtheidsattest aan de huurder. De huurder mag in of op het goed geen stookolietank installeren of laten installeren zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

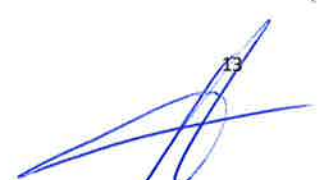
25. Rookdetectoren³

Er is 1 rookdetector geïnstalleerd in het goed conform het Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het bewijs hiervan wordt opgenomen in de intredende 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.

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.



26. Energieprestatiecertificaat

De verhuurder beschikt voor het onroerend goed, voorwerp van huidige overeenkomst nog niet over een EPB aangezien het een nieuwbouwappartement betreft. De verhuurder zal het EPB overmaken aan de huurder vanaf dat hij deze ontvangen heeft van de bouwpromotor.

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.

27. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst verklaart de huurder woonstkeuze te doen in het goed vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. De woonstkeuze geldt voor alle verbintenissen die uit de huurovereenkomst voortvloeien, zowel voor de duur van de verhuring als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst nadien, tenzij de huurder bij zijn vertrek aan de verhuurder zijn nieuwe woonstkeuze bij aangetekend schrijven bekend maakt.

28. Vulgariserende toelichting

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

29. Allerlei bepalingen

- Huisdieren : Niet toegestaan.
- De bewoner laat zich inschrijven bij de dienst bevolking van de stad Gent, als bewoner op het adres van het gehuurde goed.
- De huurder laat tweejaarlijks de verwarmingsketel nakijken voor onderhoud op zijn kosten. Bij vertrek van de huurder mag het onderhoudsvoorschrift van de verwarmingsketel niet ouder zijn dan 6 maanden.
- De huurder geeft de toestemming aan Wilink het appartement jaarlijks te bezoeken.
- De huurder zal de onderhoudsvoorschriften voor het onderhoud naleven, indien er beschadigingen zijn zal de huurder instaan voor de kosten ervan. Bijlage onderhoud werd overhandigd aan de huurder.
- De huurder verklaart zich hierbij dat hij zal verhuizen via een verhuislift. Verhuizen via de lift in de gemeenschappelijke hal is ten stelligste verboden.

- De huurder verklaart een kopie van het reglement van de inwendige orde te hebben ontvangen en verklaart zich akkoord met de voorwaarden hierin vermeld.
- De ventilatieroosters moeten steeds open blijven voor een goede werking van het ventilatiesysteem. Ook tijdens de winter.
- De controleputjes op de terrassen dienen ten allen tijde vrij te zijn.
- In de restafvalcontainers mogen enkel de hiervoor bestemde Ivago zakken gedeponeerd worden, hiervoor zijn er specifieke stickers aangebracht op de containers. In de papiercontainers mogen er geen plastic zakken gedeponeerd worden, deze zijn enkel bestemd voor papier en karton. De containers zijn niet voorzien voor grote hoeveelheden, zoals bij een verhuis, op te vangen. Hierbij willen wij u vragen om uw papier en kartonafval van de verhuis zelf rechtstreeks naar het containerpark te brengen.
- De opzeg van het huurcontract dient steeds per aangetekende zending te gebeuren.
- Indien bij het verlaten van het appartement zou blijken dat het appartement niet voldoende gekuist is, zal de eigenaar het recht hebben een kuisploeg aan te stellen om het appartement te kuisen. De kosten van deze kuisploeg zullen worden doorgerekend aan de huurder.
- Bij elke wijziging in het huurcontract op verzoek van de huurder zal een administratieve kost van € 300 aangerekend worden aan de huurder.
- De huurder verbindt zich ertoe bij het einde van de huur, om welke reden ook, om de lasten en de kosten over het dan lopende werkingsjaar forfaitair vastgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke afrekening van het voorbije jaar – verhoogd met 10% - en verminderd met de voldane provisies, aan de verhuurder te betalen. Bij de definitieve afrekening van de werkingskosten wordt het te veel betaalde aan de huurder terug betaald, in het andersluidende geval verbindt de huurder zich ertoe het door hem nog verschuldigde saldo binnen de maand te voldoen.
- Persoonlijke gegevens die door de partijen worden toevertrouwd, hebben als enige doelen om de huur goed te laten verlopen en om de vastgoedmakelaar aan zijn legale verplichtingen te houden. In dit kader kunnen gegevens doorgegeven worden aan derden die rechtstreeks of onrechtstreeks interveniëren in de loop van de huur. De vertrouwelijkheid van de informatie wordt verzekerd door de vastgoedmakelaar en de gegevens worden bewaard binnen de wettelijke termijn bepaald door de reglementering die de vastgoedmakelaar moet nakomen (ter voorkoming van het witwassen van geld...). Alle informatie betreffende het toegangsrecht, de correctie, het verwijderen, het inkijken, het verbeteren en de meeneembaarheid van de gegevens vindt u terug op <http://www.wilink.be/documents/privacyverklaring-wilink-nl.pdf>. U kan na verzoek eveneens een papieren versie krijgen.
- De huurwaarborg en de eerste maand huur april 2019 (+ provisie voor de gemeenschappelijke lasten) mag overgeschreven worden op de derdenrekening van Wilink Real Estate (BE30 3630 9244 7811 - BIC BBRUBEBB), zijnde € 865,00 + € 95,00 voor de huur en de provisie en € 2.595,00 voor de huurwaarborg. De huurwaarborg wordt dan door Wilink Real Estate NV overgeschreven naar Korfine. Een bewijs van vestiging van de huurwaarborg wordt dan overgemaakt aan de huurder.

Opgemaakt in 2 exemplaren vermeerderd met één, dit laatste bestemd voor het registratiekantoor
te zwynauwde op 21.03.2019

De verhuurder
(handtekening(en))