



## **Bijlage Huurovereenkomst**

### **HUISHOUELIJK REGLEMENT VOOR APPARTEMENTEN**

#### **ALGEMEEN**

De huurder is verplicht de hieronder opgesomde regels en afspraken op te volgen. Als de huurder om één of andere reden de reglementen niet naleeft, heeft de verhuurder het recht de nodige sancties te treffen.

Alle kosten die voortvloeien uit de overtredingen door de huurder, dienen door de huurder betaald te worden.

Het vaststellen van zware overtredingen kan leiden tot de opzeg van de huurovereenkomst en/of tot het terugbrengen van de woning in de oorspronkelijke staat op kosten van de huurder.

Indien de verhuurder, mede-eigenaars en/of huurders een niet-toegelaten situatie niet opmerken of gedogen, geeft dit de huurder niet het recht om dit toch te doen.

Uit het louter gedogen door de verhuurder, mede-eigenaars en/of huurders van een bepaalde toestand kan geen enkel recht of precedent ontstaan, wat ook de duur ervan zou zijn.

De duur van de bepaalde toestand geeft zeker geen recht tot toelating tenzij de huurder hiervoor bij de verhuurder een schriftelijke aanvraag deed en hiervoor een schriftelijke toelating ontving.

De huurder gebruikt het gehuurde goed conform de bestemming d.w.z. enkel om te dienen als hoofdverblijfplaats voor de huurders titularissen en eventueel toegelaten personen. Elk ander gebruik dan hoofdverblijfplaats zoals, handel, diensten, tweede verblijf enz... is uitdrukkelijk uitgesloten.

#### **TOEPASSINGSGBIED**

Alle onderstaande reglementen zijn van toepassing op alle inwonenden van de huurwoning en op alle bezoekers. Indien inwonenden en/of bezoekers de reglementen niet naleven, kan de huurder hiervoor verantwoordelijk gesteld worden.

#### **WOONGEDRAG**

Rondom iedere huurder wonen andere mensen en/of gezinnen. De verhuurder verwacht van alle huurders dat ze respect voor elkaar hebben en rekening met elkaar houden.

Sommige gedragingen of situaties kunnen leiden tot overlast voor de andere bewoners of voor de omgeving. De huurder dient steeds rekening te houden met de burens en de omgeving.

Indien de huurder overlast ervaart, bespreekt hij/zij dit best eerst met de persoon die de overlast bezorgt. Indien deze inspanningen niet leiden tot het gewenste resultaat kan de huurder steeds raad vragen aan de medewerkers van Nieuw Dak.

Overmatige overlast t.a.v. verschillende huurders of beschadigingen aan het patrimonium van Nieuw Dak kan leiden tot ontbinding van het huurcontract.

In geen enkel geval is Nieuw Dak aansprakelijk voor dergelijke vorm van feitelijke stoornis door derden, zelfs niet indien de derde ook huurder is van Nieuw Dak.

In elk geval zal de huurder die door dergelijke feitelijke stoornis door derden gestoord en/of geschaad wordt hier zelf tegen optreden.

#### *Huisdieren*

Nieuw Dak raadt u het houden van huisdieren in een appartementsgebouw ten stelligste af. Vaak geven honden of katten aanleiding tot een burenruzie. Huisdieren worden getolereerd zolang ze niet gevaarlijk of hinderlijk zijn of geen schade toebrengen aan het gehuurde goed.

Als huisdieren aanleiding geven tot schade of overlast, zal u hierover aangetekend in gebreke gesteld worden. De huurder moet het huisdier, dat schade of overlast berokkent, binnen een vooropgestelde termijn verwijderen.

Zo niet, zal Nieuw Dak juridische stappen ondernemen.

#### *Geluidshinder*

Storende geluiden (zoals rondlopen met naaldhakken, lopen of roepen in de trappenhal, luide muziek of TV, machines die 's avonds laat of 's nachts werken, bezoekers, ...) dienen tot het minimum beperkt te worden.

Elke huurder moet tussen 21u00 en 6u00 de nachtrust respecteren.

#### *Geurhinder*

Geurhinder moet voorkomen worden. Geurhinder kan ontstaan door verschillende oorzaken. Dit wordt voorkomen door o.a. volgende richtlijnen zeker na te leven:

- afval sorteren
- afval bewaren op plaatsen die hiervoor geschikt zijn
- afval niet stapelen in de persoonlijke kelder of op balkon
- afval op vaste tijdstippen buiten zetten (zie afvalkalender)
- ...

#### *Afvalbeheer*

De gemeentelijke of stedelijke richtlijnen in verband met het sorteren en stockeren van afval moeten strikt nageleefd worden.

Slecht of niet sorteren van afval en stockage van afval trekt ongedierte aan (maden, vlooien, muizen, ...). De huurder staat in voor het voorkomen van ongedierte en - zo nodig - de bestrijding hiervan.

Als de huurder na verwittiging de richtlijnen niet volgt, worden de kosten voor herstel (vervoer, ophaal, verwerking, personeel, ...) op de huurder verhaald. Bij collectieve systemen worden de kosten op alle huurders verhaald tenzij de dader(s) gekend is/zijn en dit bewezen kan worden.

#### *Auto's zonder nummerplaat*

Auto's zonder nummerplaat mogen niet geparkeerd worden in de gemeenschappelijke buitenruimte.

## **VERANDERINGEN AAN DE WONING**

### *Plaatsbeschrijving*

Bij het betreden van de woning maakt de verhuurder samen met de huurder een plaatsbeschrijving. Dit is een document waarin de staat van de woning beschreven staat. De huurder en verhuurder ondertekenen dit document voor akkoord. Na ondertekening heeft de huurder 1 maand de tijd om verborgen gebreken mee te delen. Dit zijn gebreken die bij de plaatsbeschrijving niet in die mate zichtbaar waren dat ze op dat ogenblik over het hoofd gezien werden.

Indien zich tijdens de huurtijd bijkomende verborgen gebreken manifesteren dan dient de huurder deze binnen een redelijke termijn, d.w.z. twee weken, schriftelijk te melden aan Nieuw Dak.

Ook bij het verlaten van de woning, wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt.

Iedere verandering die de huurder aan de woning wil doen, moet schriftelijk aangevraagd.

De verhuurder heeft altijd het recht om de oppervlakte van het perceel of de indeling ervan te wijzigen indien dit noodzakelijk is omwille van bepaalde redenen van algemeen nut.

### *Veranderingen aan de woning of de tuin*

Iedere verandering die de huurder aan het gehuurde goed wil aanbrengen, moet schriftelijk en vooraf aangevraagd worden aan de verhuurder. Als de huurder verbeteringen wil aanbrengen die technisch en esthetisch verantwoord zijn én aan alle voorwaarden voldoen, zal de huurder na de schriftelijke aanvraag een schriftelijke goedkeuring of advies ontvangen.

Werken aan het gehuurde goed kunnen pas uitgevoerd worden na deze schriftelijke goedkeuring.

Nieuw Dak heeft het recht om voor of na uitvoering van de veranderingen de toestand ter plaatse te komen bekijken.

Nieuw Dak heeft het recht om niet toegelaten werken te doen verwijderen door de (uittredende) huurder. Indien deze laatste hiertoe niet overgaat binnen een redelijke termijn dan kan Nieuw Dak deze werken, noodzakelijk om het pand in zijn oorspronkelijke staat te herstellen, in eigen regie uitvoeren of door een derde laten uitvoeren en de kosten van deze werken verhalen op de huurder, onverlet het recht om vergoeding te vorderen van meerdere schade.

### *Schotelantennes*

Als de huurder gebruik kan maken van een collectief systeem van schotelantennes, is het plaatsen van schotelantennes of parabolantennes verboden.

Beschikt het appartementsgebouw niet over een collectief systeem dan is het plaatsen van een schotelantenne toegelaten onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de verhuurder.

De schotelantenne die onreglementair is geplaatst door de huurder, moet onmiddellijk verwijderd worden binnen een bepaalde termijn. Na het overschrijden van deze termijn kan de verhuurder de schotelantenne verwijderen op kosten van de huurder.

### *Verfwerken*

Als de woning voorzien is van de nodige verfwerken bij het betreden van de woning moet de huurder bij het verlaten van de woning, de woning terug geveerd achterlaten in lichte pastelkleuren.

Het aanbrengen van glasvezelbehang (of tasso) moet steeds aangevraagd worden.

## **ONDERHOUD EN ZORG VOOR DE WONING**

De huurder moet zijn woning onderhouden als een goede huisvader. Er mag geen enkele schade in of aan de woning ontstaan. De huurder doet al het nodige om de woning in orde te houden.

De huurder is verplicht om ieder gebrek aan de woning te melden aan de verhuurder, ook als hij hiervoor niet zelf verantwoordelijk is.

Onder andere onderstaande richtlijnen dienen strikt nageleefd door de huurder:

### *De woning*

- ✓ de woning regelmatig verluchten
- ✓ de woning regelmatig opruimen, poetsen en onderhouden
- ✓ het balkon of de ruimte voor de voordeur niet gebruiken als stapelplaats of bergruimte
- ✓ alle vertrekken of ruimtes van de woning of gemeenschappelijke delen gebruiken waarvoor deze bestemd zijn
- ✓ geen afval (bv. luiers, frituurolie en ander huisvuil) door het toilet spoelen
- ✓ ....

### *De tuin*

- ✓ de tuin onderhouden: gras maaien, seizoensgebonden snoeien, ....
- ✓ de GFT- container niet in de voortuin plaatsen
- ✓ ...

Bij het niet onderhouden van de tuin of onaangepast gebruik door de huurder heeft de verhuurder het recht om de huurder de tuin in orde te laten stellen. Bij gebreke hieraan mag de verhuurder de tuin in goede en oorspronkelijke staat herstellen of laten herstellen op kosten van de huurder. Alle kosten (snoei, personeels, heraanleg, stort, ... kosten) zijn ten laste van de huurder!!!

### *Brandveiligheid*

Iedere huurder is mede verantwoordelijk voor de brandveiligheid van het gehuurde goed en het gehele gebouw. Het opslaan van elk brandbaar, gevaarlijk, ongezond of hinderlijk materiaal is ten strengste verboden. Meer in het bijzonder is het verboden propaan- of butaangas op te slaan.

## **GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN GEBOUWEN**

In de gemeenschappelijke delen van gebouwen gelden dezelfde regels als hierboven vermeld staan.

Daarnaast gelden volgende regels specifiek voor appartementsgebouwen:

- ✓ Het is verboden vuilnis in de gemeenschappelijke delen (gang, traphal, liften, loopbruggen, ...) te plaatsen
- ✓ Het is verboden om kinderkoetsen, fietsen, ... te plaatsen in de gemeenschappelijke delen. Dit is enkel toegelaten in de hiervoor voorziene ruimtes.
- ✓ De gemeenschappelijke toegangsdeuren moeten steeds dicht gedaan worden en mogen zeker niet geblokkeerd worden
- ✓ Alle spullen die de doorgang versperren of bemoeilijken, zijn verboden (bijvoorbeeld: schoenrekken, fietsjes, kinderkoetsen, poortjes, ...). Iedereen moet in noodgevallen het appartement op een vlotte manier kunnen verlaten
- ✓ Opslaan van om het even welk brandbaar, gevaarlijk, ongezond of hinderlijk materiaal is ten strengste verboden; in het bijzonder geldt dit voor propaan- of butaangas
- ✓ Het is verboden om te urineren in de gemeenschappelijke delen
- ✓ Roken in de gemeenschappelijke delen is verboden
- ✓ De lift mag enkel gebruikt voor doeleinden waarvoor deze bestemd is (volgens de voorschriften in de lift bepaald);
- ✓ Storend gedrag moet vermeden worden; de gemeenschappelijke delen zijn geen speelplaats of verzamelplaats
- ✓ Auto's zonder nummerplaat zijn steeds verboden in de gemeenschappelijke buitenruimte
- ✓ De standplaats voor de auto dient enkel voor de auto

Bij niet naleving van bovenstaande richtlijnen, onrechtmatig gebruik of beschadigingen zullen alle kosten die hieruit voortvloeien ten laste gelegd worden van alle huurders. De kosten worden enkel verhaald op (een) bepaalde huurder(s) als dit bewezen kan worden.

Poetsen van gemeenschappelijke delen

De huurders van een woonblok beslissen gezamenlijk of ze zelf instaan voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen of dat ze het poetsen tegen betaling laten gebeuren door een derde. Indien gekozen wordt voor het zelf poetsen, moeten de huurders zich houden aan de door de verhuurder opgestelde beurtrol. Bij iedere niet-naleving van deze beurtrol zal de verhuurder gepaste sancties treffen. Een eerste overtreding heeft een boete van 15 euro tot gevolg. Een volgende overtreding wordt telkens beboet met een bedrag van 25 euro.

## **VERZEKERINGEN**

*De brandpolis van de verhuurder*

De verhuurder heeft een zogenaamde gecombineerde brandpolis afgesloten voor de woongelegenheid. Deze polis bevat een "afstand van verhaal" ten voordele van de huurders, het geval van kwaadwilligheid uitgesloten.

Dit verzekeringscontract dekt de schade aan het gebouw door

- brand en aanverwante gevaren als blikseminslag, ontploffing,...
- storm, hagel, sneeuw- of ijsdruk
- waterschade
- en rechtsbijstand

De huurder moet voor deze risico's dus zelf geen verzekering met een dekking "huurgevaar" afsluiten.

De verhuurder verklaart af te zien van alle verhaal dat tegen de huurders zou kunnen uitgeoefend voor de schade die door de brandpolis gedekt is - kwaadwilligheid uitgesloten.

Daarenboven is het verhaal van derden voor gedekte schade ontstaan door het gebouw en waarvoor de huurder aansprakelijk is eveneens verzekerd ten voordele van de huurder.

Zoals in bijna elke brandverzekering voorziet ook het contract van de verhuurder in een vrijstelling. Indien de huurder voor het schadegeval aansprakelijk wordt gesteld, zal de huurder dit bedrag aan de verhuurder op eenvoudig verzoek terugbetalen.

*Waar moet de huurder zich verplicht voor verzekeren?*

Voor de 1<sup>e</sup> tot en met de laatste dag van het huurcontract, moet de huurder een verzekering "inhoud" afsluiten bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij. De verhuurder heeft hiervoor met geen enkele verzekeringsmaatschappij een overeenkomst afgesloten!

In deze polis moet staan dat de huurder verzekerd is voor brand en bijkomende risico's, eventueel afbraak- en opruimingskosten met betrekking tot

- ✓ persoonlijke inboedel, meubels, huisraad, kledij, ...
- ✓ verfraaiingen (zoals schilderwerken en behangpapier)
- ✓ bijhorigheden die de huurder op eigen kost heeft aangebracht of heeft laten oprichten (tuinhuisje, schotelantenne, zonnewering,...)

In deze polis moet het verhaal van derden (de burens) gedekt zijn.

Bij wijze van wederkerigheid dienen de huurders te verzaken aan het verhaal dat zij ten overstaan van de verhuurder en haar verzekeraar kunnen uitoefenen voor schade aan hun inboedel, verfraaiingen en installaties - kwaadwillige opzet uitgesloten.

Deze afstand van verhaal dient de huurder in zijn brandpolis te laten opnemen.

*Voor wat mag de huurder zich verzekeren (aangeraden)*

- ✓ omdat er geen dekking glasbraak is voorzien in de polis van de verhuurder, is het aan te raden dat de huurder ook deze soort bouwschade laat opnemen in zijn/haar brandpolis 'inhoud'
- ✓ de huurder kan zich laten verzekeren tegen inbraak
- ✓ de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid (familiale verzekering) is ook aangeraden

Telkens de verhuurder om een afschrift van deze polis vraagt, is de huurder verplicht dit - tezamen met het bewijs dat de premie betaald is - aan de verhuurder te bezorgen. Dit verzoek creëert geen enkele verplichting voor de verhuurder.

## **KOSTEN**

Alle kosten die voortvloeien uit het niet naleven van deze reglementen zijn steeds ten laste van de huurder. Onder kosten verstaan we alle vervoers-, stort-, verwerkings-, personeels-, ... kosten die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren of herstellen van de bepaalde beschadigingen of het herstellen van bepaalde onrechtmatigheden.

## **INFORMATIE**

Bij twijfel of onduidelijkheid over het bovenstaande, kan de huurder steeds contact opnemen met de verhuurder.

### **Nieuw Dak**

Grotestraat 65 - 3600 GENK

T 089 62 90 20

[info@nieuwdak.be](mailto:info@nieuwdak.be)

[www.nieuwdak.be](http://www.nieuwdak.be)