



UITTREKSEL UIT BINNENHUISREGLEMENT

Bepaling vooraf

De openbare vastgoedmaatschappij "LOJEGA", te 1083 Ganshoren, geeft haar woningen in huur in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Het binnenhuisreglement maakt deel uit van de huurovereenkomst. De huurder zal dus huidig reglement stipt moeten naleven.

Daarom zal dit reglement uitgelegd en overhandigd worden aan de huurder bij de ondertekening van het contract.

Aan de personen die reeds huurder zijn van LOJEGA bij het in voege treden van dit reglement, zal een circulaire overgemaakt worden om hen op de hoogte te brengen van dit nieuwe reglement. Een exemplaar zal hen overhandigd worden bij hen thuis tegen ondertekening voor ontvangst.

Dit reglement zal in voege treden bij ontvangst ervan.

ARTIKEL 1 : Huur en huurlasten

De woningen worden per maand verhuurd. Het huurgeld zal vooraf worden betaald tegen de 10de van elke maand, door storting of overschrijving op rekening BE 75 0910 1805 3951 van de maatschappij met als enige vermelding de gestructureerde mededeling die vermeld staat op de huurberekening die aan de huurder gegeven wordt.

Bij niet tijdige betaling van de huur en/of bij overtreding van huidig reglement, zal de maatschappij of ten minste een eerste, tweede aanmaning sturen en/of ingebrekestelling sturen waarna het dossier zal worden overgemaakt aan de leden van de Beheerraad die zullen beslissen over een vervolging op het Vredegerecht, of zal de maatschappij het recht hebben om de huurovereenkomst te ontbinden door het versturen van een aangetekende zending.

De kosten van water-, gas- en elektriciteitsverbruik, huurkosten en kosten van de telleropname zijn ten laste van de huurder. De provisie van de lasten is begrepen in het huurbedrag. Deze provisie kan op elk moment veranderd worden door de maatschappij indien het bedrag van de lasten hoger komt te liggen dan dit bedrag.

Volgens de noodzakelijkheden en omstandigheden waarvan zij alleen rechter is, mag de maatschappij, mits voorafgaande kennisgeving van 1 maand en na akkoord van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de huur en de gemeenschappelijke lasten herzien.



ARTIKEL 2 : Einde huurovereenkomst

De huurovereenkomst mag door de huurder niet als een blijvend privilege worden aanzien. Zij kan door beide partijen worden opgezegd, zonder vergoeding, mits daarvan een per post aangetekende brief wordt verzonden, drie maanden vóór het verstrijken van de termijn voor de huurder en zes maanden voor de verhuurder.

Voorts kan de huurovereenkomst nog worden opgezegd door de verhuurmaatschappij, indien het aantal slaapkamers van een woning het aantal gemachtigde bewoners tot het betrekken van de woning overtreft, wegens vermindering volgend uit blijvende omstandigheden. In dat geval zal de maatschappij, echter zonder enige waarborg van harentwege, pogen aan de huurder een andere, aan de nieuwe gezinssamenstelling aangepaste woning, te verschaffen, conform aan de regels van mutatie voorgeschreven door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die de verhuring regelt van de woningen die door Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beheerd worden of door de openbare vastgoedmaatschappijen van 26 september 1996 en ordonnantie van 17 juli 2003 van de Brusselse Huisvestingscode.

ARTIKEL 3 : Huurwaarborg

De huurder is verplicht een brandverzekering af te sluiten "Top global" voor het gebouw, zijn meubels en zijn burgerlijke aansprakelijkheid conform artikel 22 van de huurovereenkomst, bij een algemeen bekend en kredietwaardige verzekeringsmaatschappij.

De maatschappij behoudt zich te allen tijde het recht voor, en dit is onder andere het geval bij afgifte van de documenten voor de jaarlijkse huurberekening, het bewijs van de verzekering alsook het bewijs van de jaarlijkse betaling van de premie op te vragen.

Het is de huurders ten eerste aangeraden om ook een familiale verzekering te nemen, om de aangerichte schade van de familieleden te dekken. De ouders zijn inderdaad verantwoordelijk voor de daden van hun kinderen indien zij schade aan het goed van de maatschappij aanrichten, alsook aan de woning of aan de aanpalende woningen of aan de omgeving of de gemeenschappelijke delen (graffiti, aantekeningen, glasbreuk,...). Het kan ook nuttig zijn om een antidielstalverzekering af te sluiten voor uw persoonlijke goederen.



ARTIKEL 4 : Verzekering

De huurder is verplicht een brandverzekering af te sluiten "Top global" voor het gebouw, zijn meubels en zijn burgerlijke aansprakelijkheid conform artikel 22 van de huurovereenkomst, bij een algemeen bekend en kredietwaardige verzekeringsmaatschappij.

De maatschappij behoudt zich te allen tijde het recht voor, en dit is onder andere het geval bij afgifte van de documenten voor de jaarlijkse huurberekening, het bewijs van de verzekering alsook het bewijs van de jaarlijkse betaling van de premie op te vragen.

Het is de huurders ten zeerste aangeraden om ook een familiale verzekering te nemen, om de aangerichte schade van de familieleden te dekken. De ouders zijn inderdaad verantwoordelijk voor de daden van hun kinderen indien zij schade aan het goed van de maatschappij aanrichten, alsook aan de woning of aan de aanpalende woningen of aan de omgeving of de gemeenschappelijke delen (graffiti, aantekeningen, glasbreuk,...). Het kan ook nuttig zijn om een antidiestafverzekering af te sluiten voor uw persoonlijke goederen.

ARTIKEL 5 : Onderdak verschaffen aan derde personen

De woning zal uitsluitend en permanent (behalve periode van hospitalisatie of verlof) betrokken worden door de huurder en de personen die deel uitmaken van zijn gezinssamenstelling. Het is ten stelligste aangeraden om de maatschappij bij lange afwezigheid te verwittigen en aan onze sociale dienst de gegevens van een contactpersoon mee te delen.

De woning mag enkel betrokken worden door de personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder: het is deze laatste verboden zijn huurrecht af te staan of de gehuurde woning geheel of gedeeltelijk te onderverhuren. Het is hem eveneens uitdrukkelijk verboden aan personen onderdak te verschaffen die vreemd zijn aan zijn gezin.

De huurder ondertekenaar van huidig reglement erkent dat bij ondertekening geen enkele aanvraag tot een gezinshereniging lopende is die niet medegedeeld is aan de maatschappij en dat zijn gezin enkel bestaat uit volgende personen, buiten zichzelf :

NAAM - VOORNAAM	NATIONAAL NUMEER

De huurder moet de maatschappij binnen de maand op de hoogte brengen van iedere wijziging van de burgerlijke staat, van zijn gezinssamenstelling alsook van geboortes en overlijdens.



Bij overlijden van de huurder zullen/zal de personen/persoon die onder hetzelfde dak wonen/woont, die de huurovereenkomst niet ondertekend hebben/heeft, die er gedomicilieerd zijn/is en wiens naam opgenomen zijn/is op de huurdersfiche van het appartement, een aanvraag kunnen indienen om een sociale woning te bekomen conform aan zijn gezinssamenstelling. Dit echter zonder enige waarborg van de maatschappij tot toewijzing van een woning, rekening houdend met artikel 3 en met de Huisvestingscode betreffende de sociale sector. De verplichtingen van huidig reglement gelden tegenover de huurder en diens erfgenamen of rechtverkrijgenden te welke titel ook, deze zijn onlosmakelijk verbonden.

ARTIKEL 6 : Bezoek en toegang tot de woning

De maatschappij behoudt zich het recht voor de gebouwen en woningen te allen tijde te laten bezoeken door haar afgevaardigden. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal dezelfde bezoeken mogen laten afleggen door haar afgevaardigden.

Op eenvoudige aanvraag van de afgevaardigde van de maatschappij zal de huurder toegang moeten verlenen tot zijn woning om alle herstellingen, nazichten van de elektrische installaties, sanitair of andere te laten gebeuren. Indien er daarna een eventuele "hygiënische" opvolging moet gebeuren zal hij ook daarvoor toegang moeten verlenen.

Bij braak of ongeval waaruit voor het gebouw beschadiging zou kunnen ontstaan, is het de afgevaardigde van de maatschappij, vergezeld van de huisbewaarder en een vertegenwoordiger van de politie of eventueel een derde, geoorloofd zich toegang te verschaffen tot een woning welke als gevolg van de afwezigheid van de huurder of om eender welke andere reden gesloten is. De nodige maatregelen zullen worden getroffen om zich toegang te verschaffen tot de woning en om er tevens over te waken dat de roerende goederen van de afwezige huurder niet aan misbruik worden blootgesteld.

De huurders zullen, zonder enige vergoeding, de normale lasten moeten dragen welke mochten voortvloeien uit een reparatie in hun woning.

ARTIKEL 7 : Bestemming van de woning

Het is de huurder ten strengste verboden om de verhuurde woning voor andere doeleinden te gebruiken dan voor een woonst. De huurder mag er dus in geen geval een hoofdzetel van een maatschappij of vereniging vestigen.

De huurder mag geen enkel beroep uitoefenen die overlast zou berokkenen aan zijn burens of die schade zou berokkenen aan de lokalen. De huurder mag er bovendien geen enkel product of materiaal maken, verkopen of bewaren.



ARTIKEL 8 : Gedrag van de huurder

De huurder moet zich waardig gedragen zoals het leven in een gemeenschap het voorschrijft. Elke huurder die zich schuldig maakt aan wanordelijkheden of aan een immorele of onwaardige daad zal de huuropzeg kunnen krijgen. In het bijzonder in appartementsgebouwen, is het de huurders ten strengste verboden om zich te vertonen in onzedige of onvolledige, niet met de openbare zedelijkheid strokende kledij.

ARTIKEL 9 : Beheer van de woning als goede huisvader

De huurder moet de hem ter beschikking gestelde lokalen beheren als een goede huisvader, dat wil zeggen alsof het zijn eigen woning is. Hij zal erover waken dat geen genotsmisbruik begaan wordt door de zijnen of door de personen die hij bij hem thuis ontvangt. De huurder is verantwoordelijk voor de gedragingen van de leden van zijn gezin, bezoekers, vrienden, enz...

De huurder zal aan zijn gezinsleden uitleg geven over huidig reglement en waken over de navolging ervan.

In de regel zijn alle kosten die door de huurders, rechthebbenden, bezoekers of andere door hen binnen het gebouw gebrachte personen zouden worden veroorzaakt aan de gemeenschappelijke of persoonlijke installaties, ten laste van de betrokken huurder. Deze zal nooit zelf de vereiste reparaties mogen uitvoeren zonder daartoe geschreven machtiging te hebben gekregen van de afgevaardigde van de maatschappij.

In geval niet juist kan worden nagegaan wie verantwoordelijk is voor de schade, zullen de kosten van de herstelling in gelijke delen worden verdeeld onder al de huurders die de schade zouden kunnen veroorzaakt hebben.

De verschillende delen van de woning, mits inbegrip van het terras en de installaties die hem voorbehouden zijn, zullen goed onderhouden worden (afstoffen, borstelen, schoonmaken,...). De huurder zal de woning bij vertrek in goede staat teruggeven.

Indien bij bezoek van een afgevaardigde van de maatschappij vastgesteld wordt dat de woning niet goed onderhouden wordt, zal de maatschappij het recht hebben om een "hygiënische opvolging" op te starten, die zal verzekerd worden door de sociale en technische dienst. Elk gebrek aan samenwerking kan gevolgen hebben, waaronder mogelijk de huuropzeg.

ARTIKEL 10 : Onderhoud van de woning

De huurder moet alle delen van de woning onderhouden en zal de kosten moeten dragen bij slecht onderhoud. Hij zal onder andere zorg dragen voor:



- Sanitaire apparaten :
 - kalksporen verwijderen
 - ontkalken van de kraanschuimer
 - schoonmaken van de wasbakzeef
 - schoonmaken van de apparaten, silicone dichtingen
 - nazicht, onderhoud en vervanging van de dichtingen (vb. tussen waterbak en wc, wc en grond,...)
- Kasten, werkbladen
 - normaal onderhoud : vlekken en krabben vermijden die zouden kunnen aangebracht worden bij gebruik van allerlei keukengerei (bescherming plaatsen)
 - regelmatige verluchting
 - nazicht scharnieren
 - regelmatige schoonmaak van meubels
- Bodemroosters, sterfputten, regenwaterafvoeren :

De huurder moet erop toezien dat het water goed wegloopt. Hij zal dus :

 - regelmatig schoonmaken
 - afval wegnemen
- Balkons - terrassen :
 - regelmatig de grond schoonmaken
 - toezicht houden op de veiligheidselementen (trapleuning, balustrade). De huurder zal onmiddellijk de maatschappij contacteren in geval van een probleem
 - wegnemen van vogelnesten
- Afvoeren en buizen
 - meerdere keren per jaar aan de afsluitkranen en de kranen draaien om de kalkresten te verwijderen
 - de buizen en kranen die vorstgevoelig zijn goed beschermen en eventueel afsluiten
 - voor een goede waterafloop zorgen in de afvoerbuizen, sifons en goten

In ieder geval is de huurder verantwoordelijk voor de corrosie die hij zou aangericht hebben en voor de schade die zou voortkomen uit obstructie van de buizen.

In geval van obstructie van de buizen, moet de huurder al het nodige doen om ze te ontstoppen. Als laatste redmiddel, kan hij beroep doen op de Villa's van Ganshoren die op haar beurt een ontstoppingsfirma zal contacteren. In functie van de aard van verstopping zal de interventie aan de huurder verrekend worden.

Ingeval niet juist kan nagegaan worden wie verantwoordelijk is voor de verstopping, zullen de kosten van de herstellingen in gelijke delen worden verdeeld onder al de huurders die de verstopping zouden kunnen veroorzaakt hebben.



o Betelgeling :

- regelmatig schoonmaken, indien de voegen loskomen : de eigenaar verwittigen
- muurtegels : de huurder vermijdt om de tegels te doorboren om toebehoren op te hangen, (het boren van gaten gebeurt in de voegen).

o Kelders, zolders, opbergruimtes :

Bij het verlaten van de woonst moet de huurder kelders, zolders en opbergruimtes leegmaken en schoonmaken. Indien de maatschappij zelf deze werken moet uitvoeren zullen de kosten hiervan aangerekend worden aan de huurder.

o Dakgoten en afvoeren :

Indien de dakgoten normaal te bereiken zijn, met name door een ladder, moet de huurder deze regelmatig schoonmaken om het regenwater goed te kunnen laten aflopen, dit vooral voor de huizen.

o Sleutels et badges :

De huurder krijgt een aantal sleutels en badges bij het binnenkomen in de woning conform aan de ingaande plaatsbeschrijving. Wanneer de huurder de woning opzegt en dus verlaat, moet hij alle sleutels en badges teruggeven. Bij het ontbreken van sleutels of badges worden deze in rekening gebracht.

Indien de huurder meer sleutels of badges koopt dan deze die hem gegeven werden, zal hij ze ook moeten teruggeven bij de uitgaande plaatsbeschrijving. De gegeven waarborg voor de badges zal teruggegeven worden bij de eindafrekening.

o Spoelbak et WC :

- de huurder moet de bereikbare delen van de wc onderhouden en schoonmaken
- hij moet ervoor zorgen dat de closetpot niet bevroest en zal de eventuele lekken moeten herstellen
- voor de spoelbakken moet de huurder de gewone onderhoudshandelingen doen, die o.a. omvatten: het vervangen van het afloopmechanisme en dichting, kalk en ijzeroxidatie verwijderen.

o Ontsmetting :

Het kan gebeuren dat de woning besmet is door o.a. parasieten, door kakkerlakken, luizen of andere insecten, door mijtachtigen, knaagdieren,... De huurder zal de kosten van de ontsmetting dragen, daar hij zich moet aanpassen aan de hygiënevoorschriften. De kosten worden doorgerekend in zijn huurlasten.

o Vensters :

- de huurder moet de ruiten schoonmaken, zowel binnen- als buitenkant
- de afvoergaten van condensatie moeten vrij blijven



o Vocht :

Vochtigheid wordt veroorzaakt door zowel gebruik van de badkamer en keuken, als door de lucht die wij uitademen. Het te weinig verluchten samen met niet voldoende verwarmen kunnen zwarte puntjes doen ontstaan die daarna zwarte vlekken worden die leiden tot schimmels. De condensatie komt vooral voor op koude delen zoals : metalen chassis, buitenmuren en in keukens, badkamers en slaapkamers.

De condensatie wordt over het algemeen veroorzaakt door de huurder die ervoor verantwoordelijk zal gesteld worden, alhoewel deze laatste zich geen rekenschap geeft van zijn verantwoordelijkheid daarvoor. Het is dus ten zeerste aangeraden :

- dagelijks te verluchten
- alle delen van de woning genoeg te verwarmen

o Electrische installaties :

De huurder wordt ertoe gehouden :

- defecte gloeilampen te vervangen
- geen draden af te knippen
- de loshangende stopcontacten en schakelaars vast te maken
- de uitrustingen af te dekken bij schilderwerken.

o Tuin :

- private tuinen van de woningen moeten aangenaam ingericht en goed onderhouden worden
- de grasperken – zowel vooraan als achteraan – moeten regelmatig gemaaid worden (gemiddeld om de 2 weken)
- de hagen moeten minstens 2 keer per jaar gesnoeid worden
- de huurder moet het gazon, de bomen, struiken, wegen, ... onderhouden
- de huurder moet ook regelmatig de tuinplanten snoeien

o Muren – plafonds :

Normaal Onderhoud :

- vuile muren schoonmaken en regelmatig ontvetten met aangepaste producten
- plafonds afstoffen en schoonmaken

Bij vertrek van de huurder:

- vijzen, nagels en pluggen uit de muren halen
- dichtmaken en herschilderen van de dichtgemaakte plaatsen in dezelfde kleur als de muur (zonder sporen)
- vuile muren afwassen
- plafonds afstoffen en vooral de plafonds van keuken en badkamer schoonmaken



o Deuren en klapdeur :

- de huurder moet toezien op de goede werking van de deuren en smeedwerk, door o.a. regelmatig oliën van de scharnieren, stiftscharnier, sloten en hen beschermen tegen roest
- de huurder is verantwoordelijk voor schade aan deuren en houtwerk
- de huurder mag geen stickers, foto's,... op de deuren kleven.

o Radiators :

De huurder moet :

- Afstoffen
- radiator en kranen afwassen met licht sopje
- regelmatig aan de kranen draaien en de beugels vastschroeven indien nodig

o Vloerbekleding:

- de vloerbekleding moet regelmatig onderhouden worden door de huurder, met aangepaste producten
- de huurder is verantwoordelijk voor alle buitensporige sporen nagelaten door meubels
- hij zal ook verantwoordelijk geacht worden voor brandsporen en krassen, enz... die hij veroorzaakt heeft

o Rolluiken

De huurder moet deze regelmatig schoonmaken.

Voor de Beheerraad,

Leticia BERESI,
Algemeen Directrice

Hervé DOYEN,
Voorzitter