

Контракт / договір оренди будинку або квартири

Договір між орендодавцем:

(Заповніть цей пункт, якщо орендодавець є фізичною особою)

прізвище і два? перших імені всіх орендодавців:

.....

реєстраційний номер ¹:

адреса (поштовий індекс, місто, вулиця, номер будинку):

.....

(Заповніть цей пункт, якщо орендодавцем є приватна компанія або організація)

назва підприємства або організації:

офіційна адреса:

.....

комерційний номер ²:

та

орендарем:

(Заповніть цей пункт, якщо орендар є фізичною особою)

прізвище і два? перших імені всіх орендарів:

.....

реєстраційний номер ¹:

.....

(Заповніть цей пункт, якщо орендарем являється компанія або організація)

назва підприємства або організації:

офіційна адреса:

.....

комерційний номер ³:

¹ Якщо немає номера національного реєстра? Тоді вкажіть дату і місце народження

² Якщо в компанії чи організації ще немає комерційного номера? Тоді напишіть так: "Я (ім'я)

....., адреса: заявляємо, що в (день) (назва підприємства або організації) реєстраційний номер поки ще немає комерційного номера."

³ Якщо в компанії або організації поки що немає комерційного номера? Тоді напишіть так: "Я (ім'я)

....., адреса: заявляємо, що в (день) (назва підприємства або організації) реєстраційний номер: п."

*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

Орендодавець та орендар домовляються про наступне**1. Одружений, знаходиться в законному співмешканні або не одружений****Жильці є одруженими або законно мешкають спільно?**

Кожен партнер несе окрему відповідальність за дотримання договору оренди.

Орендар планує вступити в шлюб або законне співмешкання?

Орендар повинен повідомити про це орендодавця. Це бажано зробити за допомогою заказного листа. В листі необхідно вказати ім'я та національний реєстраційний номер партнера. Цей партнер стає співорендатором. Сторонам не потрібно підписувати новий договір про оренду житла.

Орендарі розлучаються або більше не живуть разом на законних підставах?

Орендарі вирішують, хто з них візьме на себе оренду. Вони негайно повідомляють про це орендодавця. Бажано, щоб це було зроблено заказним листом.

Орендодавець все ще може попросити виїхавшого орендаря заплатити орендну плату, якщо орендар, який залишився більше не платить. Це можливо тільки:

- протягом не більше шести місяців після виїзду даного орендаря
- і якщо цей орендар був співорендарем з самого початку оренди

2. Опис (об'єкта) нерухомості

Орендодавець здає орендарю дім/квартиру/студію/кімнату, в (поштовий індекс, місто, вулиця, номер будинку, номер квартири, поверх)*

Нерухомість складається з (опис нерухомості: всі кімнати, всі частини будівлі и все, що до неї належить, наприклад, сад, балкон, гараж ...):

Нерухомість є **основним місцем проживання орендаря** та його сім'ї: відповідно, орендар повинен фактично проживати в ній.

Чи є нерухомість в хорошому стані?

Коли орендодавець і орендар підписують договір оренди, нерухомість повинна відповідати мінімальним стандартам безпеки, здоров'я і якості життя.^{4 5}

Чи має орендодавець офіційний документ, виданий муніципалітетом, підтверджуючий, що ваша нерухомість відповідає мінімальним стандартам якості житла? Чи була ця довідка зроблена не більше ніж за три місяці до початку оренди? Також копія цього документу буде прикріплена до контракту.

⁴ Відповідно до 12, пункт 1, 2-й абзац Декрета про оренду житла

⁵ Ці мінімальні стандарти знаходяться в статті 5 житлового кодексу Фландрії.

*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

Майно повинно відповідати мінімальним стандартам безпеки, здоров'я і якості життя протяго всього терміну дії договору.

Якщо житло знаходиться в поганому стані?

Якщо житло не відповідає мінімальним стандартам, в момент коли орендар та орендодавець підписують договір оренди, тоді договір оренди недійсний.⁶

Орендар:

- повинен покинути житло.
- Останній може подати заявку на використання майна протягом визначеного періоду часу. "Разумний термін проживання" залежить від серйозних дефектів.
- Якщо орендарі отримали збиток через те, що житло не було в хорошому стані, тоді вони можуть вимагати компенсацію. Не є обов'язковим, щоб компенсація була вказана в договорі.

Орендодавець:

- Останній зобов'язаний повернути орендарю вже оплачену орендну плату и гарантійний депозит.
- Якщо орендар просить дозволу залишитися довше в квартирі, то в такому випадку орендодавець може взяти "плату за проживання".

Суддя:

- Признає договір оренди недійсним і урегулює наслідки.
- Орендодавець просить плату за проживання, тоді суд визначить розмір цієї компенсації. При цьому враховується вартість майна і те, наскільки сильно орендар постраждав від дефектів і поганого стану житла.

Опис об'кта нерухомості

Орендодавець і орендар повинні **разом** скласти опис об'кта нерухомості. Це обов'язково і повинно бути зроблено не пізніше першого місяця, протягом якого орендар може проживати в квартирі.

Якщо орендар і орендодавець доручили опис об'кта нерухомості експерту?

- Ім'я експерта:
- Загальна вартість послуг експерта:,... євро

Орендар і орендодавець платять по половині вартості.

Чи є у орендаря і орендодавця розбіжності з приводу опису об'кта нерухомості?

- (Орендар і орендодавець) подають запит в суд до кінця першого місяця, коли орендар може проживати в нерухомості.
- Суддя призначає експерта для складання опису об'кта нерухомості .

3. Тривалість контракту

Цей договір дійсний на протязі років/ місяців*.

Він починається/...../..... і закінчується/...../..... .

⁶ стаття 12, пункт 2 Декрета про житло
*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

Короткострокова оренда може бути продовжена тільки один раз. Це можна зробити тільки в письмовому вигляді. Умови і орендна плата залишаються тими самими, але орендна плата може змінюватися кожен рік відповідно за індексом.⁷

Максимальний термін дії контракту може складати до трьох років, включно з будь-яким продовженням.

Пункти 5 і 6 даного договору оренди не стосуються договору короткострокової оренди.

Контракт на дев'ять років

Якщо контракт продовжується на період більше трьох років, тоді цей договір оренди автоматично продовжується на дев'ять років, рахунок починається з початку терміну оренди.

Орендна плата та інші умови залишаються попередніми, як і в трьохрічному контракті, за винятком:

- право на індексацію (див. статтю 8 цього договору оренди)
- перегляд орендної плати (див. статтю 9 дійсного договору)
- перегляд розходів і зборів (див. статтю 10, останнього абзацу даного договору оренди)

Якщо цей контракт стає 9-ти річним (довгостроковим), тоді використовуються пункти 5 і 6 даного договору оренди.

4. Орендар розриває короткострокову оренду

Тільки орендар може розірвати договір короткострокової оренди в будь-який час дії договору короткострокової оренди.

Період повідомлення про розірвання контракта складає три місяці.

Орендодавець має право на "компенсацію за розірвання". Ця компенсація являється наступною сумою:

- 1,5 місяця орендної плати в перший рік дії договору
- місячної орендної плати в другий рік дії договору
- половину місячної орендної плати в третій рік дії договору

У випадку, якщо договір оренди не зареєстрований орендарем або орендодавцем через два місяці після підписання, то:

- В цьому випадку не обговорюється період повідомлення і не нужно платити за розірвання договору.
- Однак орендар все одно повинен повідомити орендодавця про розірвання договору. Це бажано зробити заказним листом.

Договір оренди ніколи не закінчується сам по собі. Якщо жодна сторона не розриває контракт з повідомленням за три місяці до кінця терміну дії контракту, тоді договір оренди автоматично стає дев'ятирічним контрактом⁸.

⁷ Якщо тільки право на індексацію безпосередньо не виключено.

⁸ див. статті 5 і 6 даного договору

5. Орендодавець розриває 9-річний договір

Орендодавець може передчасно розірвати 9-річний контракт якщо:

- в будь-який час, щоб жити там самому
- після перших трьох років або в кінці кожних трьох місяців, щоб:
 - використати нерухомість для своєї сім'ї
 - виконати капітальний ремонт будинку
 - розірвати контракт без причини і відшкодувати збитки в розмірі:
 - дев'ятимісячної орендної плати в кінці перших трьох років
 - шестимісячної орендної плати по закінченню шести років

Термін попередження складає не менше шести місяців.

Орендар може оформити зустрічне повідомлення. Термін повідомлення складає 1 місяць. Тобто, орендар може покинути житло вже через місяць після того, як орендодавець направить повідомлення. Він не зобов'язаний виплачувати компенсацію.

Оренда ніколи не закінчується сама по собі. Якщо жодна зі сторін за шість місяців до кінця терміну дії договору не повідомляє про закінчення договору, тоді контракт буде продовжено на три роки на тих же умовах.

Або: 5.1. Орендодавець ніколи не буде використовувати нерухомість для особистого користування *

Орендодавець запевняє, ніколи не розірве договір для експлуатації нерухомості в особистих цілях.

Або: 5.2. Орендодавець не буде проводити ремонт житла *

Орендодавець заявляє, що ніколи не розірве договір через ремонт.

Или: 5.3. Орендодавець не розриває договір без причини і тому не відшкодовує збитки*

6. Коли і як орендар може розірвати дев'ятирічний контракт?

Орендар може розірвати дев'ятирічний договір оренди в будь-який час. Термін повідомлення складає три місяці.

Якщо орендар розриває договір оренди на протязі перших трьох років, тоді орендодавець має право на компенсацію:

- Трьохмісячної орендної плати в перший рік
- Двомісячної орендної плати в другий рік
- Місячної орендної плати в третій рік

Якщо договір оренди не був зареєстрований через два місяці після підписання:

- В цьому випадку період повідомлення і плата повідомлення не застосовуються.
- Орендар повинен повідомити орендодавця про розірвання договору. Це бажано зробити заказним листом.

7. Орендар може продовжити термін оренди у зв'язку з непередбачуваними обставинами

Орендар, недивлячись на повідомлення про закінчення терміну оренди, може попросити продовжити договір. В такому випадку він повинен продемонструвати докази "надзвичайних обставин".

Надзвичайні обставини – це ситуації або події після розірвання договору, котрі орендар не міг передбачити. Вони затруднюють або роблять неможливим вчасний виїзд.

Орендар повинен запросити продовження не пізніше ніж за місяць до останнього дня дії договору заказним листом.

Якщо між орендарем і орендатором розбіжності з приводу продовження, тоді суддя приймає рішення про продовження.

Орендар може повторно подати заяву на продовження тільки один раз на тех же умовах.

8. Орендна оплата

Орендар платить євро за оренду в місяць.

Орендар оплачує орендну плату банківським переводом:

- на номер рахунку:
- на ім'я

Це робиться до десятого числа місяця, за котрий виплачується орендна плата.

Оренда оплата коригується в співвідношенні з індексом*

Індексація буде виконуватися не раніше першої та наступній річниць з моменту початку початку оренди.

Як вичислюється індексація:

$$\frac{\text{базова орендная плата} \times \text{новий індекс}}{\text{початковий індекс}}$$

Het 'aanvangsindexcijfer' is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de start van het huurcontract.

Het 'nieuwe indexcijfer' is het gezondheidsindexcijfer van de maand vóór de verjaardag van de start van het huurcontract.

Орендодавець повинен проінформувати орендаря про індексацію в письмовому виді.

Або: Орендна оплата не буде коригуватися в співвідношенні з індексом*

9. Перегляд орендної оплати

Орендар і орендодавець можуть домовитися про перегляд орендної плати між дев'ятим і шостим місяцем до закінчення кожного трьохрічного періоду.

Якщо орендар або орендодавець не досягнуть рішення, суддя може вирішити перегляд:

- якщо у зв'язку з новими обставинами вартість оренди нерухомості як мінімум на 20% вище або нижче вартості оренди на момент подачі запиту на перегляд
- якщо орендодавець проводив роботи по ремонту нерухомості за власні кошти і якщо він може доказати, що в результаті орендна вартість нерухомості як мінімум на 10 % вища запитуваної орендної плати

Сторони також можуть в будь-який час домовитися про перегляд орендної плати, оскільки в нерухомість були вкладені енергозберігаючі інвестиції.⁹

Примітка: орендна плата не може збільшуватися в зв'язку з роботами, необхідними для приведення житла у відповідність з мінімальними стандартами безпеки, здоров'я і якості життя.

10. Витрати

Крім оплати за оренду, існує ряд витрат. Для багатьох витрат визначено, хто повинен їх оплачувати:

1. витрати орендодавця
2. витрати орендаря
3. орендар і орендодавець домовляються про додаткові витрати про те, як вони їх розподілять.

1. Витрати орендодавця

Орендодавець платить:

- податок на нерухомість: це щорічний податок на нерухомість, таку як земля, будівлі та спорудження ...
- витрати, пов'язані з виконанням певних прав, таких як продаж або здача в оренду майна, а також права керування
- вартість посередництва іншої сторони, наприклад, агентства нерухомості. Якщо сам (потенційний) орендар попросив про посередництво, тоді він оплачує розходи.

Орендодавець також оплачує ремонт:

- знос, зв'язаний з наслідками використання
- пошкодження при непередбачуваних обставинах

2. Витрати орендаря

Орендар оплачує витрати, зв'язані з використанням нерухомості.

Орендар оплачує свої витрати на воду, газ и електроенергію

Орендар також оплачує оренду лічильників.

Якщо орендар платить за електроенергію, воду або газ через орендодавця, а не напряму компанії поставщику:

Ось можливі варіанти:

- а) Вартість електроенергії - води - газу – та іншого * включені в орендну плату. Ця ціна складає євро в місяць від загальної орендної плати.
- б) Оплата за електроенергію - воду - газ - інше* складає фіксовану суму в місяць (див. пункт В даної статті)..
- в) Орендар має свій власний лічильник на електроенергію, воду, газ та інше*.
- д) Для всіх жителів установлений один лічильник на електроенергію, воду, газ та інше*.

⁹ см. статтю 1.1.3, 42°/1, Постановления по энергетике от 8 мая 2009 г.

*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

Це також указано в даних лічильника:

- номер лічильника
- всі витрати будуть розподілятися між всіма жителями, підключеними до лічильника
- приблизно, скільки орендар повинен платити в місяць, посилаючись на останню інформацію

Якщо орендодавець не реєструє всю інформацію відповідно до пунктів b, c або d?

Тоді застосовується пункт a: розходи включені в орендну плату.

Реєстрація даних показників лічильників

На початку оренди орендодавець та орендар **разом** записують дані показників лічильників:

- в даному договорі оренди згідно статті 22 додаткових положень, або
- в описі приміщення

Орендодавець та орендар також разом відмічають проміжкові і заключні показники лічильників. Орендодавець передає копію цих документів орендарю. Орендодавець повідомляє орендаря не менше ніж за три тижні, щоб разом записати показники лічильників. Якщо орендар або його представник не мають можливості бути присутні, тоді він може запропонувати інші дату та час. Це повинно бути зроблено протягом місяця після дати, запропонованої орендодавцем.

3. Розподіл витрат між орендарем і орендодавцем

4. Наступні два пункти А або Б цієї статті і останній пункт застосовуються тільки у випадку додаткових витрат, котрі орендар має оплатити за рахунок орендодавця.

Це порядок додаткових витрат для орендаря* (окрім електроенергії - води - газу - інше):

- a) обігрів загальних локацій, даним розподілюючим методом:
- b) обслуговування місць загального користування даним розподілюючим методом :
.....
- c) дрібний ремонт в місцях загального користування даним розподілюючим методом :
..... Ремонт у зв'язку із зносом по причині використання або пошкоджень, викликаних непередбачуваними обставинами, тут не враховуються. Ці витрати завжди оплачуються орендодавцем.
- d) використання електроенергії місць загального користування , даним розподілюючим методом :
- e) звичайне обслуговування ліфту з використанням даним розподілюючим методом :
..... Сума для орендаря складає максимум половину вартості цього обслуговування
- f) податки на сміття, даним розподілюючим методом:
- g) загальна супутникова антена, даним розподілюючим методом :
- h) використання води в місцях загального користування, даним розподілюючим методом :
.....
- i) розходи управляючого, якщо управляючий турбується про щоденний догляд за будівлею. Це ключ розподілення: Сума для орендаря складає до 34% від нагороди управляючого.
- j) Вартість послуг консьєржа, даним розподілюючим методом :
- k) Сума для орендаря до 75% від вартості послуг консьєржа.

*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

l)

m)

При розподіленні ключевим моментом являється те, як розподіляються витрати: частка орендаря і орендодавця.

Ніякі інші витрати не можуть бути добавлені, крім тих, котрі вказані в даному контракті. Ключ розподілення також не може змінитися.

Як орендар оплачує додаткові витрати?

A.* Орендатор буде виплачувати аванс в розмірі,... євро кожний місяць на витрати, разом з орендною платою

- Орендодавець щорічно складає детальний звіт.
Він повинен бути готовий пред'явити орендарю докази витрат.
- Орендар може безкоштовно попросити копію рахунків.
- Якщо будівля складається із кількох квартир і управляється одною людиною, тоді достатньо, якщо орендодавець дасть орендарю список витрат и покаже його в квартирі чи в офісі орендодавця. Орендар має право на безкоштовні копії.
- Якщо орендар заплатив занадто багато авансів, в такому випадку орендодавець буде щорічно повертати надлишок.
- Якщо орендар заплатив занадто малий аванс, тоді він щорічно виплачує недостачу.

Або

B.* Орендар і орендодавець домовляються про фіксовану суму за додаткові витрати.

- Орендар щомісячно виплачує фіксовану суму в розмірі,... євро разом з орендною платою.
- Нема балансового розрахунку: орендар не оплачує недостачу, а орендодавець не повертає надлишки
- Орендар та орендодавець домовляються про фіксовану суму за кожен вид витрат:

Індивідуальні витрати:

.....
.....
.....

Загальні витрати:

.....
.....
.....

- Орендодавець і орендар можуть в будь-який час можуть звернутися до судді:
 - для перегляду встановленої суми або
 - перевести одноразову суму в аванс (див. A)

11. Гарантійний внесок

Умови гарантійного внеску

- Орендодавець може вимагати гарантійний депозит. Це дає йому гарантію того, що орендар виконає обов'язки по договору оренди.
 - Якщо орендар дотримується всіх обов'язків по договору оренди, тоді він отримує гарантійний внесок плюс проценти в кінці контракту.

- Є пошкодження майна? Чи повинен орендар й надалі платити орендну плату?
Тоді орендодавець може вирахувати вартість або недостачу з гарантійного депозиту².
- Банк може повернути депозит тільки якщо:
 - Якщо орендар і орендодавець підписують угоду в кінці терміну оренди, або
 - Якщо суддя прийме відповідне рішення
- **Vanaf een jaar na het einde van het contract, kan de verhuurder de waarborg niet meer terugvragen.**
- Страховий депозит складає максимум три місяці орендної плати, без урахування витрат.
Орендний депозит складає ,... євро. Це рівноцінно місячної орендної плати.

Як орендар може оплатити гарантійний внесок?

- **На окремий заблокований банківський рахунок**
 - Орендар вносить обговорену суму на окремий, заблокований банківський рахунок. Рахунок відкритий на ім'я орендаря.
 - Відсотки, які нараховуються на цей рахунок, призначені для орендаря.
 - Банк заповнює зразок форми¹⁰ з вказаною сумою вкладу.
Це являється доказом того, що депозит в порядку
Орендар передає копію даного документу орендодавцю.
 - Орендодавець підписує документ в банку.

Увага!

- Якщо орендодавець отримав заставу на руки(готівкою) або на свій особистий банківський рахунок?
Тоді він повинен виплатити орендарю відсотки (по середній процентній ставці) з моменту отримання застави.
- Для орендаря цей депозит, який не знаходиться на заблокованому рахунку, плюс відсотки, вважається оплаченою орендною платою.
- Проте він повинен сам поставити суму депозиту на заблокований рахунок.
Орендар повинен завчасно повідомити про це орендодавця. Бажано, щоб це було зроблено заказним листом.
- **Застава**
 - Орендар придбає в банку облігації, державні векселі або страхові документи.
 - Вони оформляються на ім'я орендаря на суму депозиту.
 - Відсотки призначені для орендаря.
 - Банк заповнює стандартний бланк¹¹ з вказанням суми гарантійного депозиту.
Це являється доказом того, що депозит в порядку.
Орендар передє копію цієї форми орендодавцю.
- **Гарантійний внесок через OCMW і банк**
 - Якщо орендар не має можливості оплатити депозит, тоді він може звернутися в CPAS/OCMW за допомогою в посередництві з банком.

¹⁰ Це стандартний бланк правительства Фландрії

¹¹ Це стандартний формуляр правительства Фландрії

*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

- CPAS/OCMW запрошує в банку стандартний документ, який свідчить про те, що депозит в порядку.
- Банк заповнює стандартний документ¹²з вказанням суми депозита.
Це являється доказом того, що депозит в порядку.
Орендар передає копію данного документа орендодавцю.
- Банк виступає поручителем перед орендодавцем. Якщо орендар не в змозі виплатити депозит, тоді банк виплачує його в попередньому порядку. Орендар повинен повернути цей депозит банку пізніше.

• Поручительство

- Фізична особа, компанія або організація виступає поручителем за орендаря. Якщо орендар не в змозі оплатити депозит, то поручитель оплачує його замість нього.
- Орендодавець повинен дати свою згоду.
- Депозит максимум три місяці орендної плати.
- Дане поручительство діє протягом всього терміну оренди. Навіть якщо контракт буде продовжений.

Дані поручителя:

Ім'я:

адреса:

національний реєстраційний номер:

підпис:

12. Ремонтні роботи

Які ремонтні роботи виконує орендодавець?

Орендодавець слідкує за тим, щоб нерухомість завжди знаходилась в хорошому стані протягом всього терміну оренди.

Орендодавець виконує ремонт по мірі необхідності

- Наслідки звичайного зносу
- У зв'язку з віком об'єкту нерухомості
- У зв'язку з дефектами в домі
- Через збитки, викликані непередбачуваними обставинами, наприклад, ураганом

Які ремонтні роботи проводить орендар?

Орендар повинен :

- Утримання та прибирання дому
- Робити дрібний ремонт
- ремонт, необхідний в результаті неправильного використання або поганого обслуговування

Фламандське правління склало список ремонтних робіт для орендаря: див <https://www.woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen>.

Орендар і орендодавець можуть домовитися про те, що орендодавець буде проводити більше ремонтних робіт. Орендар не може проводити додаткові ремонтні роботи.

Обов'язки повідомлення

¹² Це стандартний формуляр правління Фландрії

*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

Орендар повинен повідомити орендодавцю про необхідність ремонту. Бажано, щоб це було зроблено заказним листом.

Якщо йому не вдається це зробити, тоді орендодавець може покласти на нього відповідальність за будь-який додатковий збиток, причинений в результаті цього.

Термінові ремонтні роботи

Це ремонт, котрий не может затягуватися до закінчення терміну дії договору.

- Орендар повинен дозволити проведення термінового ремонту:
 - Навіть якщо це спричиняє незручності
 - Навіть якщо він тимчасово не може проживати в будинку у зв'язку з проведенням робіт
- Якщо такі роботи займають більше 30 днів, тоді орендна плата буде пропорційно зменшена
- Якщо ремонт затягується настільки, що орендар не може там жити, тоді він може розірвати контракт.

13. Призначення об'єкта нерухомості

А. Орендар не може змінити призначення нерухомості *

- Орендар повинен використовувати нерухомість за призначенням: для проживання
- Він повинен дбати про нерухомість
- Орендар може перебудовувати чи переробляти нерухомість тільки з письмового дозволу орендодавця
- Орендарю та орендодавцю краще завчасно домовитися про компенсацію орендодавця

Суборенда *

- Орендар ніколи не повинен здавати в суборенду нерухомість

або: орендар може здавати в суборенду все майно*

Передача оренди

Орендатор може передати оренду нерухомості іншій особі тільки з письмового дозволу орендодавця.

В. Орендодавець проведе ці роботи*:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Орендодавець виплачує витрати. Роботи будуть завершені до/...../.....

14. Страхування

Орендар оформляє страховку від пожежі на весь термін оренди.

Це страхування покриває особисту відповідальність. Це збиток, за який відповідає орендар.

Він передає копію орендодавцю.

Він пред'являє докази оплати страховки кожного року.

*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

Орендодавець також оформляє страховку від пожежі.

Ця страховка покриває:

- Власні обов'язки
- шкоду, нанесені вогнем або водою сусідам

Копію він передає орендарю .

Він пред'являє докази оплати страховки кожен рік.

Орендар несе відповідальність за збитки від пожежі та води, якщо тільки не докаже, що пожежа сталася не по його вині.

15. Що станеться з договором оренди, якщо в нерухомості з'явився новий власник?

- Новий власник нерухомості повинен дотримуватися договору оренди.
Він стає новим орендодавцем і повинен прийняти на себе всі домовленості, права та обов'язки попереднього орендодавця до кінця терміну оренди.
- Новий орендодавець вступає в права оренди, навіть якщо договір не має фіксованої дати і, наприклад, не зареєстрований в день складання нотаріального акту про право передачі власності.
- Новий орендодавець може розірвати договір оренди тільки у відповідності з тими ж домовленостями. Новий договір оренди не потребується.

16. Що відбувається після закінчення терміну оренди?

Орендар повертає орендодавцю майно.

Орендар повинен повернути нерухомість відповідно опису на початку контракту.

- Якщо орендар зламав що-небудь або наніс які-небудь пошкодження, то він зобов'язаний це відремонтувати.
- Він не повинен ремонтувати у випадку:
 - знос в силу користування довгий час
 - пошкодження або дефекти в результаті надзвичайних обставин
 - ремонт, який повинен виконати орендодавець (див. статтю 12 даного договору)
- Якщо орендар може довести, що пошкодження виникли не по його вині, тоді він не зобов'язаний їх его ремонтувати або компенсувати.
- При розрахунку збитку враховується вартість амортизації: чим старіша нерухомість, тем менше вона коштує..

Якщо немає повного опису приміщення?

- В кінці договору нерухомість повинна знаходитися в тому ж стані, що й на початку договору.
- Орендар не зобов'язаний ліквідувати пошкодження, тільки якщо орендодавець не докаже, що це сталося по вині орендаря.

Опис в кінці оренди

- Орендодавець і орендар можуть домовитися про спільний опис житла в кінці терміну оренди. Це не є обов'язковим.
- Опис житла проводиться не пізніше того моменту, когда орендар повертає ключи орендодавцю.
- Якщо орендодавець і орендар поручають опис експерту, тоді орендар і орендодавець платять по половині вартості послуг.
- Якщо у орендаря і орендодавця є розбіжності з приводу опису приміщення, то орендар або орендодавець подає заяву в суд протягом одного місяця після того, як орендар покидає житло. Суддя призначає експерта. Останній виконує опис приміщення. Орендар і орендодавець повинні прийняти рішення суду, навіть якщо вони з ним не згодні. Орендар і орендодавець не можуть подати апеляцію.

17. Розголос по закінченню терміну оренди

Орендодавець може розмістити оголошення про продаж нерухомості протягом періоду повідомлення або він виставить нерухомість на продаж.

- Він може помістити табличку на нерухомості "сдається в оренду" або "продається". Це допустимо максимум на чотири місяці.
- Він може представити можливість огляду майна в цей період. Це можна:
 - два дні в тиждень, три години підряд в день, або
 - три дні в тиждень, дві години підряд в день
 Один з цих днів - будній день після 18:00 або субота або неділя.
 Орендар і орендодавець домовляються про дні та години відвідин.

18. Реєстрація оренди і опис об'єкта нерухомості

- Орендодавець зобов'язаний зареєструвати договір оренди.
- Це повинно бути зроблено протягом двох місяців з моменту підписання.
- Орендодавець оплачує вартість реєстрації.
- Орендодавець повинен зареєструвати опис житла.
- Він передає копію зареєстрованого опису орендарю.

19. Що робити у випадку смерті орендаря?

Якщо останній орендар помирає:

- Тоді договір оренди автоматично припиняється.
- Це стається в кінці другого місяця після смерті останнього орендаря. Наприклад: якщо орендар помирає в січні, договір оренди закінчиться в кінці березня.
- Орендодавець має право на одномісячну орендну плату.

Якщо немає спадкоємців? Або майно не було покинуто протягом двох місяців?

- Тоді орендодавець просить суд назначити уповноваженого.
- Суд також вирішує питання про видачу гарантії. І він робить опис майна.
- Уповноважений управляючий продає вміст: домашні речі, меблі ...
 На виручені кошти він виплачує орендну плату.

Якщо спадкоємці протягом двох місяців повідомлять, що вони хочуть продовжити оренду, тоді контракт буде надалі й в силі.

20. Більш детальна інформація по оренді житла.

Більш детальну інформацію про оренду житла можна знайти на сайті

https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende_Toelichting_Hoofdverblijfpolaatsen.pdf.

21. Обов'язкове право

Майже всі правила в цьому договорі оренди мають **обов'язкову силу**, оскільки вони відповідають Житловому кодексу.

- Орендодавець і орендар повинні слідувати правилам цього договору. Вони не можуть відступати від правил.
- Інші договори між орендаром та орендарем можливі тільки в тому випадку, якщо вони не порушують житловий кодекс.
- Якщо є угоди, котрі не відповідають обов'язковим законам, тоді пріоритетними стають правила житлового кодексу. Суддя також може визнати договір недійсним.

22. Додаткові правила

.....

Складено в (місто) (дата) в ... екземплярах .

Один екземпляр залишається у орендаря.

Інші копії орендодавець передає для реєстрації. Пізніше орендодавець передає один зареєстрований екземпляр орендарю.

Підпис орендодавця (орендодавців)

Підпис орендаря (орендарів)

.....

.....