



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

van toepassing vanaf 1 april 2018

Het onderhavig huishoudelijk reglement werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 27 februari 2018, integreert het advies van de Adviesraad van de Huurders en is van toepassing op 1 april 2018.

Dit reglement annuleert en vervangt alle andere voordien bestaande huishoudelijke reglementen.

Dit reglement bepaalt de praktische voorwaarden voor het betrekken van de woningen die niet uitdrukkelijk voorzien zijn of bepaald zijn in het huurcontract maar hier toch integraal deel van uitmaken. De huurder is er bijgevolg toe gehouden om er zich aan te onderwerpen.

Dit reglement heeft tot doel het sereen samenleven van de huurders in de gebouwen en wijken van EVERECITY te bevorderen door een duidelijk kader te scheppen en laat EVERECITY toe haar eigendommen adequaat te beheren.

Het huishoudelijk reglement (HHR) maakt integraal deel uit van het huurcontract. De huurder die een huurcontract tekent met EVERECITY verbindt er zich toe het te eerbiedigen.

INHOUDSOPGAVE

I - ALGEMENE REGELS 7

Artikel 1.-U EN DE GROENE RUIMTEN EN DE OMGEVING VAN HET GEBOUW.....7

1.1. Gebruik van de groene ruimten en de omgeving van de gebouwen7

1.2. Trottoirs en achteruitbouwzones.....7

1.3. Verkeer en parkeergelegenheid7

1.4. Privétuinen7

1.5. Huishoudelijk afval – Grof huisvuil.....7

Artikel 2. - U EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN 8

2.1. De gemeenschappelijke delen 8

2.2. De toegangsdeuren van de gebouwen en toegang tot de kelders..... 8

2.3. De liften 8

2.4. Brandbeveiliging..... 9

2.5. Noodtrappen 9

Artikel 3. - U EN UW BUREN.....10

3.1. Gebruik en ongestoord genot van de ruimten.....10

3.2. Rust10

3.3. Huisdieren.....10

Artikel 4. - U EN UW WONING11

4.1. Gebruik en bewoning van het goed.....11

4.2. Verplichte verzekering.....11

4.3. Wijzigingen aan het gehuurde goed11

4.4. Onderhoud van de woning11

4.5. Collectieve hygiëne en verdelging van ongedierte12

4.6. Rookmelders.....12

4.7. Bekleding van de vensters12

4.8. Terrassen en balkons12

4.9. Beperking van toegang en verbod fixatie van voorwerpen.....12

4.10. Toegang tot de gemeenschappelijke ruimten13

4.11. Individuele kelders los van de woning.....13

Artikel 5. - U en EVERECITY.....14

5.1. Toewijzing van een woning.....14

5.2.	Intrede in de woning - Verbreking van de huurovereenkomst - Vertrek uit de woning	14
5.2.1.	Verbreking van de huurovereenkomst	14
5.2.2.	Plaatsbeschrijving	14
5.2.3.	Aanvaarding van de sleutels	14
5.2.4.	Vaststellingen - Deskundigenonderzoeken	14
5.2.5.	Verhuis - Intrede in de woning	14
5.3.	Woonplaats	15
5.4.	Onderverhuur	15
5.5.	Onaangepaste woning – mutatie	15
5.6.	Verandering van de gezinssamenstelling of de patrimoniale situatie van de huurder	15
5.6.1.	Wijziging van de gezinssamenstelling – Verplichte melding	15
5.6.2.	Statuut van eigenaar van een onroerend goed	15
5.6.3.	Fraude	15
5.7.	Huur	16
5.8.	Huurlasten, afrekeningen van verbruik en vergoedingen	16
5.8.1.	Verrekening van kosten – algemene principes	16
5.8.2.	De woningen uitgerust met een collectieve installatie voor warm water	17
5.8.3.	De woningen uitgerust met een collectieve gemengde installatie (stookplaats eventueel aangevuld met zonnepanelen)	17
5.9.	Technische tussenkomsten	17
5.9.1.	Uitvoering van de tussenkomsten en deelname in de kosten	17
5.9.2.	Wachtdienst	17
5.10.	Geschillen	18
5.10.1.	Onderhoud en herstellingen van de woning	18
5.10.2.	Verplichting om EVERECITY te informeren	18
5.10.3.	Bezoekrecht en toegangsrecht voor werken	18
5.10.4.	Betwisting van beslissingen van EVERECITY	18
5.11.	Hoffelijkheid ten overstaan van het personeel van EVERECITY	18
II-	TECHNISCHE INSTALLATIES	19
6.1.	Aansluitingen op de verdelingsnetten van water, gas en elektriciteit	19
6.1.1.	Aansluiting op het kabeltelevisienet	19
6.1.2.	Verdeling van stadswater in de woningen	19
6.1.3.	Warmwaterverdeling	19

6.1.4.	Verwarming	19
6.1.5.	Verwarming in de woningen zonder individuele centrale installatie	19
6.1.6.	Verwarming in de woningen die uitgerust zijn met een individuele installatie	19
6.1.7.	Centrale verwarming in de woningen die aangesloten zijn op een gemengde collectieve installatie (stookplaats eventueel aangevuld met zonnepanelen)	20
6.2.	Vegen van de schoorstenen van de eengezinswoningen	20
6.3.	Antennes en buitenschil van de woning	20
6.4.	Binnen- en buitenschrijnwerk	20
6.5.	Daken en kroonlijsten	20
6.6.	Loodgieterij, leidingen, wc, badkuipen, ventilatie en andere	21
6.7.	Sloten, hang- en sluitwerk, krukken, sleutels en badges	21
III -	Garages niet verbonden aan de woning	22
IV -	Wie doet wat?	23
1.	Herstellingen uit te voeren aan het einde van het huurcontract, bij vertrek van de huurder	23
2.	Herstellingen uit te voeren tijdens de huurperiode	24
Aanhangsel :		25
	Tabel van verdeling van de onderhoudskosten	26
	Info netheid	31
	Sorteermemo	34
	Hoe voorkom je brand in je woning?	36
	Gebruiksaanwijzing rookmelder	38

I. ALGEMENE REGELS

Artikel 1. U EN DE GROENE RUIMTEN OMGEVING VAN HET GEBOUW

1.1 *Gebruik van de groene ruimten en de omgeving van de gebouwen*

Ze zijn bestemd om in alle rust gebruikt te worden.

De ouders van kinderen die buitenspelletjes spelen in de straten, plaatsen en pleinen van EVERECITY die daar niet voor geschikt zijn, zijn aansprakelijk voor schade en ongevallen die veroorzaakt worden door dergelijke spelletjes. De kosten voor eventuele herstellingen zijn voor hun rekening. Er wordt de ouders aangeraden om een familiale verzekering te nemen.

Het onderhoud wordt doorgerekend in de huurlasten.

1.2 *Trottoirs en achteruitbouwzones*

Huurders van eengezinswoningen houden de stoep schoon en sneeuwvrij. De huurder verwittigt EVERECITY in geval van schade aan de zones die aan EVERECITY toebehoren. Voor de andere zones, nemen de huurders contact op met de bevoegde instanties, via de informaticatools die ter beschikking zijn (Fix My Street).

Grasperken op de achteruitbouwzones moeten als zodanig gerespecteerd worden; er mogen geen beplantingen worden aangebracht zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van EVERECITY.

1.3 *Verkeer en parkeergelegenheid*

Sommige straten werden aangelegd op privédomeinen en zijn als dusdanig aangeduid. De vertegenwoordigers van EVERECITY doen de signalisatie toepassen en geven degenen die ze niet naleven aan.

EVERECITY kan voertuigen waarvan de aanwezigheid een gevaar vormt voor de veiligheid of de brandbestrijding door de bevoegde overheden laten verwijderen. De verwijderingskosten worden aan de overtreder verrekend en worden eventueel met alle mogelijke rechtsmiddelen gerecupereerd.

1.4 *Privétuinen*

De privétuinen worden aangenaam ingericht en worden behoorlijk onderhouden. De huurder onderhoudt de tuin en snoeit periodiek bomen in de tuin en de binnenkant van hagen en maait geregeld de grasperken.

Scheidingshagen worden gesnoeid op een hoogte van 1m80. Om de 5 jaar worden ze teruggesnoeid tot 1m60 zodat ze opnieuw kracht opdoen. Ze mogen niet dikker zijn dan 40 cm. Er wordt aanbevolen om 2 keer per jaar te snoeien, in juni en september.

Bij niet-naleving, en na ingebrekestelling per aangetekende brief, doet EVERECITY beroep op een firma naar keuze om dit onderhoud te laten uitvoeren en rekent de kosten door aan de huurder.

Het installeren van hokjes of afdakjes van welke aard ook in de tuinen, is niet toegelaten, tenzij de huurder zich vooraf tot EVERECITY wendt, die hem dan zal medelen aan welke voorwaarden deze tuinhuisjes moeten voldoen.

Het is verboden neerhofdieren te houden in de woning, de bijgebouwen of de tuinen. Het is de huurders evenmin toegestaan om in hun tuin duivenhokken, kippenhokken of andere hokken voor neerhofdieren te plaatsen.

1.5 *Huishoudelijk afval – Grof huisvuil*

Huishoudelijk afval wordt op de openbare ruimte gezet, op de hiervoor voorziene plaatsen op de uren toegelaten door de gewestelijke of gemeentelijke autoriteiten of wordt in de containers gedeponeerd toebehorende aan het gebouw.

Grof huisvuil dient te worden gedeponereerd bij de gemeentelijke en gewestelijke containerparken. De huurder wordt verzocht zich strikt te houden aan de richtlijnen in de brochure die opgenomen is als aanhangsel van dit huishoudelijk reglement.

Artikel 2. U EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.1 De gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen zijn de lokalen en inrichtingen ontworpen en gebouwd om door alle bewoners van het gebouw gebruikt te worden. De volgende lokalen worden als gemeenschappelijk beschouwd (niet-beperkende lijst): de ingangen, hallen en galerijen, meterkelders, liften, trappen, overlopen, noodtrappen.

De gemeenschappelijke delen moeten altijd vrij blijven.

Het is verboden om :

- Voorwerpen te hangen, te plaatsen of te deponeren (noch vuilbakken, noch meubilair);
- Te werken of te spelen;
- Karpetten, tapijten of beddengoed te borstelen, af te kloppen of uit te schudden;
- Meubels, kleren en schoenen af te stoffen of te boenen;
- Fietsen, motorrijtuigen, rolstoelen of kinderkoetsen te kuisen of te stallen;
- Te roken ;
- Allerlei goederen, materiaal dat brandbaar, gevaarlijk, hinderlijk of ongezond is achter te laten

De eventuele kosten voor de verwijdering worden verrekend in de huurlasten. Als de verantwoordelijke huurder gekend is bij EVERECITY, wordt deze verwijdering aan hem aangerekend.

2.2 De toegangsdeuren van de gebouwen en toegang tot de kelders

In appartementen die uitgerust zijn met automatische deuropeners zullen de huurders erop letten dat ze geen onbekende personen in het gebouw binnenlaten zonder zich van hun identiteit te hebben vergewist. Deze waakzaamheid is in het bijzonder aanbevolen tussen 22 uur en 7 uur, om te vermijden dat personen met slechte bedoelingen zich toegang kunnen verschaffen.

De huurders zijn verantwoordelijk voor de feiten en daden van de personen die ze toegang verlenen.

De toegang tot de kelders van appartementsgebouwen is uitsluitend voorbehouden aan de huurders. Per gezin wordt één badge geactiveerd die toegang verleent tot de kelders.

In geval van misbruik van de toegangsbadge, voert EVERECITY een onderzoek uit om de huurder te identificeren die eigenaar van de badge is.

Verloren of defecte sleutels en/of badges moeten aan EVERECITY gemeld worden.

Het onderhoud en de kleine reparaties worden verrekend in de huurlasten. Alle schade die door een huurder, een gezinslid of zijn bezoeker wordt veroorzaakt, wordt gefactureerd aan de huurder die hem toegang heeft verleend indien zijn identiteit gekend is

2.3 De liften

De lift is een gemeenschappelijke ruimte. Om deze ruimte op respectvolle wijze te delen, is het verboden:

- Te roken
- Vuilnis of voorwerpen in de liftkooi of -koker te gooien
- De kinderen met de lift te laten spelen of de lift alleen te laten gebruiken. De toegang tot de liften is streng verboden voor kinderen van minder dan 12 jaar die niet vergezeld worden door een volwassene
- De lift te gebruiken om omvangrijke voorwerpen, fietsen met of zonder motor/bromfietsen/moto's enz. te verhuizen.

Zo raakt het toestel niet beschadigd en wordt er respect getoond voor de andere gebruikers.

De huurders dienen alle sporen van vuil veroorzaakt door hun huisdieren, beschadigde huisvuilzakken of andere vuilmakende incidenten op te kuisen.

Indien gebruikers van liften het normaal gebruik niet respecteren, wijst EVERECITY elke aansprakelijkheid af voor eventuele ongevallen.

De huurders zijn verplicht om elke stilstand, storing of defect in de werking van de liften te melden, bij voorrang aan de onderhoudsfirma, waarvan het telefoonnummer in de lift vermeld staat. Als via dit kanaal geen enkel contact kan worden gelegd, verwittigt de huurder de conciërge en/of de technische dienst van EVERECITY.

EVERECITY neemt de kostprijs van de werken aan de liften die haar als eigenaar toekomen, voor haar rekening.

De kleine reparaties, het normale onderhoud en de controle van de liftinstallaties worden verrekend in de huurlasten. Alle schade wordt gefactureerd aan de verantwoordelijke en gekende huurder

2.4 Brandbeveiliging

In de appartementsgebouwen zijn de gemeenschappelijke ingangen voorzien van brandblussers en/of haspels die aangesloten zijn op een waterleiding onder druk. De gebruiksaanwijzing van de brandblussers bevindt zich naast elke brandblusser en, voor zijn veiligheid, wordt elke huurder verzocht om kennis te nemen van de plaats van de brandblussers en hun gebruiksaanwijzing.

Het gebruik van de haspels en hun spuitlans is voorbehouden aan de brandweer. Aangezien de voedingsleiding onder druk staat, kan verkeerd gebruik ernstige waterschade veroorzaken.

Het op peil houden van de brandblussers wordt verrekend in de huurlasten. Als de dader van een oneigenlijk gebruik gekend is bij EVERECITY, ontvangt deze een individuele aanrekening van de kosten

2.5 Noodtrappen

De noodtrappen maken deel uit van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen en mogen alleen gebruikt worden in geval van evacuatie van het gebouw. Het is dus streng verboden om de noodtrappen voor andere doeleinden te gebruiken en om ze te gebruiken als opslagruimte.

De huurders van woningen met een rechtstreekse toegang tot de noodtrappen worden verzocht de toegang te allen tijde vrij te houden en te voorzien in een opstapje vlakbij de nooduitgang zodat het niveauverschil kan overwonnen worden.

Artikel 3. U EN UW BUREN

3.1 Gebruik en ongestoord genot van de ruimten

Elke huurder heeft het recht om over zijn private lokalen te beschikken en het genot ervan te hebben binnen de door dit reglement bepaalde grenzen en op voorwaarde dat hij de rechten van de andere huurders niet schendt.

EVERECITY is niet bevoegd om geschillen tussen huurders te beslechten: enkel de Vrederechter is ter zake bevoegd.

3.1 Rust

De huurders en bewoners mogen de rust van de anderen niet verstoren en er mag geen geluid geproduceerd worden dat luider is dan het aantal decibel dat toegelaten wordt door het Algemeen Politiereglement van Evere. Deze bepaling geldt zowel voor de private lokalen die ter beschikking gesteld worden, als voor de gemeenschappelijke delen en de buitenruimten die aan de woning grenzen

3.1 Huisdieren

Er wordt getolereerd dat de huurders huisdieren houden in een redelijk aantal. Deze gunst kan worden ingetrokken voor dieren die hinder veroorzaken (geuren, lawaai, onveiligheid, enz.) of die een gevaar zouden vormen.

Het gedrag van de eigenaars van dieren moet in overeenstemming zijn met het Algemeen Politiereglement van Evere. Honden worden aan de leiband gehouden en hondenuitwerpselen worden in zakjes opgeraapt en in de vuilnisbakken gegooid. De eigenaars van honden worden verzocht gebruik te maken van de beschikbare canisites.

De huurders zijn verplicht de last voor de andere bewoners, zowel binnen als buiten hun woning, tot het minimum te beperken.

Artikel 4. U EN UW WONING

4.1 Gebruik en bewoning van het goed

De verhuurde lokalen worden als privéwoning verhuurd. Elke andere bestemming (hoofdzetel, handelsruimte, kantoren, handwerk...) is verboden behoudens expliciet schriftelijke afwijking van EVERECITY.

De woning is voorbehouden aan de leden van het gezin van de huurder geregistreerd bij EVERECITY en de huurder moet de woning werkelijk bewonen. Het niet bewonen van de woning kan aanleiding geven tot ontbinding van het huurcontract.

4.2 Verplichte verzekering

De huurder verbindt zich ertoe om bij een Belgische of in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekeringspolis af te sluiten van het type «integrale brandverzekering» die zowel het bewoonde gebouw, als zijn meubels en zijn huurdersaansprakelijkheid dekt, en dit tijdens de volledige huurperiode. De overhandiging van de sleutels, samen met de opstelling van de plaatsbeschrijving bij intrede of bij vertrek markeert het moment van overdracht van verantwoordelijkheid tussen EVERECITY en zijn huurder.

De volgende risico's moeten gedekt zijn:

- Brand en aanverwante risico's, eventuele kosten voor afbreken en wegvoeren
- Storm en hagel, waterschade, glasbreuk en burgerlijke aansprakelijkheid van het gebouw

Er wordt de huurder sterk aanbevolen om zich te verzekeren tegen diefstal of poging tot diefstal. De verzekerde kapitalen moeten een volledige schadeloosstelling waarborgen bij een schadegeval. Ze moeten in het bijzonder de vervanging van het behangpapier of de herschildering dekken, alsook de diverse inrichtingswerken die de huurder zelf zou hebben uitgevoerd.

De huurder legt EVERECITY een kopie voor van de afgesloten verzekeringspolis en bewijst dat de premies betaald werden, zonder dat deze controle aanleiding geeft tot enige aansprakelijkheid voor EVERECITY.

Het niet naleven van de verplichtingen kan aanleiding geven tot de onmiddellijke ontbinding van het huurcontract.

4.3 Wijzigingen aan het gehuurde goed

De huurder mag geen enkele verbouwing aan het gehuurde goed uitvoeren zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van EVERECITY. De schriftelijke toelatingsaanvraag zal vergezeld zijn van de plannen en/of schetsen die nodig zijn om het project te begrijpen. Zelfs als de toestemming voor de werken gegeven werd, blijft de huurder aansprakelijk voor verzakkingen en andere schade, ongevallen of ongemakken die voortvloeien uit de uitvoering van de werken.

Indien geen toelating gegeven werd, dan mag EVERECITY eisen dat het goed in zijn oorspronkelijke staat hersteld wordt. Als de huurder niet reageert op een ingebrekestelling, dan zal EVERECITY het goed in de oorspronkelijke staat laten herstellen op kosten van de huurder, onverminderd elke andere vordering tot schadevergoeding.

EVERECITY beschikt over de mogelijkheid om alle door haar toegelaten werken, die door de huurder werden uitgevoerd, definitief te bewaren zonder dat zij enige vergoeding moet betalen.

De huurder mag het uitzicht en de uitwendige stijl van het gebouw in geen geval wijzigen. Daarom is het verboden om luifels, zonneschermen of tenten te installeren voor de vensters, balkons en/of terrassen. Het is verboden wijzigingen aan te brengen aan de technische installaties, zonder voorafgaand akkoord van EVERECITY. Het is verboden om een dampkap of een ander toestel aan te sluiten op een ventilatiekanaal. De bestaande ventilatioorosters mogen niet afgedicht worden.

4.4 Onderhoud van de woning

De huurder zorgt voor het onderhoud en de regelmatige schoonmaak van zijn woning. Alle bewoners respecteren de bestemming van de woning en gebruiken haar als een goed huisvader met naleving van

artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. Als hoeder van de woning moet de huurder haar onderhouden en mag hij er geen schade veroorzaken door nalatigheid, onvoorzichtigheid of een abnormaal of buitensporig gebruik.

Hij moet elke schade, eveneens welke door derden toegebracht werd, melden: indien hij de schade niet meldt, zal hij aansprakelijk gesteld kunnen worden in het geval dat de schade verergert of tot andere beschadigingen leidt.

Een smerige of abnormaal vuile staat of een staat die schadelijk is voor de buurt, staat gelijk met misbruik en kan aanleiding geven tot ontbinding van het huurcontract.

De huurder moet EVERECITY onverwijld informeren over noodzakelijke herstellingen. In deel II van onderhavig huishoudelijk reglement wordt gepreciseerd welke verantwoordelijkheid rust bij de huurder et welke bij EVERECITY, zowel wat betreft de effectieve uitvoering als de financiële aspecten als de manier ze uit te voeren.

4.5 Collectieve hygiëne en verdelging van ongedierte

EVERECITY laat minstens één keer per jaar de insecten verdelgen in de woningen en gebouwen waar de aanwezigheid van ongedierte werd vastgesteld. De kosten worden verrekend in de huurlasten.

De huurder is verplicht om alles te doen om deze verdelging mogelijk te maken. De door EVERECITY aangeduide firma, voert de werken uit conform de richtlijnen betreffende hygiëne en gezondheid.

Indien hij geen toegang verleent, wordt hem het extra bezoek aangerekend. Als de huurder de toegang tot zijn woning weigert, dan behoudt EVERECITY zich het recht voor om een gerechtelijke procedure te starten om toegang tot de woning te krijgen.

4.6 Rookmelders

Elke woning is uitgerust met één of meer rookmelders in overeenstemming met de reglementering. De rookmelders worden door EVERECITY vervangen in functie van hun levensduur of eventueel defect. In geval het ontbreken van een rookmelder de verantwoordelijkheid is van de huurder, vervangt EVERECITY de rookmelder en rekent deze aan de huurder aan.

Bij de intrede van de huurder in de woning bezorgt EVERECITY de gebruikshandleiding, die ook gehecht is aan dit huishoudelijk reglement.

Als de huurder onregelmatigheden in de werking van het toestel vaststelt, dan brengt hij daar EVERECITY onverwijld van op de hoogte. Het gaat om de veiligheid van alle bewoners. De meeste storingen worden gemeld door middel van een geluidssignaal.

4.7 Bekleding van de vensters

De huurders voorzien vensters en vensterdeuren van een fatsoenlijke bekleding zodat het gebouw een harmonieus en goed onderhouden uitzicht behoudt.

4.8 Terrassen en balkons

De huurder maakt het privaat terras en/of balkon regelmatig schoon en is aansprakelijk voor schade aan de vloeren, borstweringen en muren die veroorzaakt zou zijn door de plaatsing van bloembakken, meubilair, enz. Hij zal erop toezien dat de installatie van deze elementen de burens niet hinderen, noch door het begieten van de planten en dat ze zodanig bevestigd zijn dat de veiligheid van de burens en voorbijgangers gewaarborgd is. Op de balkons en terrassen mogen enkel bloemen geteeld worden.

De eventuele onstopningen van de sterfpunt zijn ten laste van de huurder voor het privaat deel en worden verrekend in de huurlasten als het over de collectieve afvoer gaat.

Het is verboden om was te laten drogen buiten de vensters, langs de muren, op het gedeelte van de terrassen dat langs buiten zichtbaar is of in de grasvelden rondom de gebouwen, om beddengoed, matten, tapijten, enz. uit te kloppen via de vensters en afval of andere voorwerpen uit het raam te gooien. Het is streng verboden om op de terrassen gebruik te maken van barbecues, ovens of kookplaten die rook of geuren veroorzaken.

4.9 Beperking van toegang en verbod fixatie van voorwerpen

Het is streng verboden om voorwerpen te bevestigen op het dak, de buitenmuren of eender welk uitwendig gedeelte van de woning of het gebouw waarin de woning zich bevindt. De toegang tot de daken en technische lokalen is uitsluitend voorbehouden aan de door EVERECITY aangeduide personen

4.10 Toegang tot de gemeenschappelijke ruimten

De huurder moet de toegang via zijn privélokale tot bepaalde gemeenschappelijke delen van het gebouw toestaan voor onderhoud, schoonmaak of herstellingswerken. Bij een schadegeval moet de toegang op elk ogenblik toegestaan worden.

Als huurders afwezig zijn, dan is het aangewezen een sleutel van hun woning te bezorgen aan een mandataris, die bij voorkeur in de nabijheid woont en waarvan de naam, het adres en het telefoonnummer meegedeeld wordt aan EVERECITY, zodat de woning toegankelijk is indien dat nodig is. Zo zal de huurder de kosten kunnen vermijden die inherent zijn aan het inbeuken van de deur door de hulpdiensten.

4.11 Individuele kelders los van de woning

EVERECITY verhuurt private ruimten hetzij in het kader van het huurcontract van de woning, hetzij in een afzonderlijke overeenkomst. Deze ruimten zijn afgeschermd en worden door een deur die voorzien is van een cilinderslot, afgesloten. EVERECITY is niet aansprakelijk in geval van diefstal. De huurder is ertoe gehouden om de kelder en haar inhoud te integreren in de brandverzekering van zijn woning.

Article 5. U EN EVERECITY

5.1 Toewijzing van een woning

EVERECITY wijst de woningen toe aan zijn huurders op een rationele en geschikte wijze conform de regels in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (BBHR).

5.2 Intrede in de woning - Verbreking van de huurovereenkomst - Vertrek uit de woning

5.2.1 Verbreking van de huurovereenkomst

Partijen kunnen op elk ogenblik een einde stellen aan het huurcontract mits een opzeggingstermijn die aanvangt op de eerste dag van de maand die volgt op degene tijdens dewelke de verbreking werd meegedeeld. De kennisgeving moet per aangetekend brief gedaan worden of aan EVERECITY afgegeven worden tegen ontvangstbewijs; ze moet door de twee hurende partners verstuurd worden.

De duur van de opzegtermijn bedraagt 3 maanden als ze gegeven wordt door de huurder en zes maanden als hij gegeven wordt door EVERECITY. EVERECITY moet de opzegging motiveren.

Tijdens de hele duur van de opzegperiode heeft EVERECITY het recht om de woning te laten bezoeken door kandidaat-huurders. De vertrekkende huurder conformeert zich aan de regels die opgenomen zijn in het ontvangstbewijs van de opzeggingsbrief of in de opzeggingsbrief van EVERECITY teneinde dit bezoekrecht mogelijk te maken. In geen geval kan het bezoekrecht worden opgevat als een onrechtmatige verstoring. Deze verplichting loopt tot de plaatsbeschrijving bij vertrek, zelfs indien de huurder de woning eerder verlaten heeft. De voorwaarden betreffende de betaling van de huur worden vastgelegd in de brief die de opzegging bevestigt.

Na de plaatsbeschrijving worden de gestorte sommen afgetrokken van de bedragen ten laste van de huurder, met inbegrip van de eventuele statutaire inhoudingen.

5.2.2 Plaatsbeschrijving

Om elke betwisting betreffende het gehuurde goed te vermijden en om een bewijs te hebben van de staat van het goed bij het begin van de bewoning, wordt er bij de intrede en bij de uittrede van de huurder, een plaatsbeschrijving opgesteld. Artikels 1731 & 2 van het Burgerlijk Wetboek stellen dat de huurder de woning moet teruggeven in de staat waarin hij haar heeft ontvangen.

Indien hij de herstellingen niet heeft uitgevoerd vóór zijn vertrek, dan zal hij ermee instemmen dat de werken om de woning in huurtoestand te herstellen, volledig te zijnen laste worden uitgevoerd, rekening houdend met de regels van normale huurslijtage en ouderdom.

De huurder mag EVERECITY om een voorafgaand plaatsbezoek vragen in de laatste 15 dagen van de opzegtermijn.

5.2.3 Aanvaarding van de sleutels

EVERECITY neemt geen sleutels en badges aan bij het vertrek van de huurder zonder dat er een plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld.

5.2.4 Vaststellingen - Deskundigenonderzoeken

Bij niet-aanvaarding van de plaatsbeschrijving bij uittrede, in der minne opgesteld tussen de vertegenwoordiger van EVERECITY en de huurder of zijn mandataris, wordt beroep gedaan op een derde-deskundige.

In dat geval zijn de helft van de expertisekosten ten laste van de huurder, de andere helft ten laste van EVERECITY (artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek).

Het geschil kan aan de vrederechter worden voorgelegd.

5.2.5 Verhuis - Intrede in de woning

Beschadigingen aan de gemeenschappelijke delen bij verhuis of intrede in de woning worden hersteld op kosten van degene die ze hebben veroorzaakt.

Het gebruik van een buitenlift is aanbevolen. Het gebruik van de binnenliften voor de verhuizingen is strikt verboden.

5.3 Woonplaats

De huurder en de leden van zijn gezin kiezen woonplaats in de gehuurde woning tot het einde van het huurcontract. Elke kennisgeving op dat adres is geldig, zelfs indien de huurder de woning verlaten heeft zonder zijn nieuw adres officieel te hebben meegedeeld aan EVERECITY.

5.4 Onderverhuur

De huurder mag zijn woonrecht niet overdragen, noch het goed geheel of gedeeltelijk onderverhuren, inclusief de garage en de kelders.

5.5 Onaangepaste woning – mutatie

Een huurder wier woning niet meer afgestemd is op de gezinssamenstelling, heeft het recht om een huuraanvraag voor een aangepaste woning in te dienen. In dat geval noteert EVERECITY zijn aanvraag op de ad hoc lijst na de voorwaarden te hebben gecontroleerd en informeert ze de huurder. EVERECITY kent een woning toe volgens de termen van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

EVERECITY kan, indien zij vaststelt dat de woning niet meer aangepast is aan de gezinssamenstelling, uit eigen initiatief een aangepaste woning voorstellen in functie van de beschikbare woningen en andere gelijkaardige situaties bij zijn huurders:

1. De huurder die een overmatige woning betreft (bepaald door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering) en een voorstel van een aangepaste woning weigert: EVERECITY gaat over tot de verbreking van het huurcontract indien de weigering niet gerechtvaardigd is.
2. De huurder die een ondermatige woning betreft (bepaald door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering) en een voorstel van een aangepaste woning weigert: EvereCity schrapt de aanvraag en de huurder kan zich slechts na zes maanden opnieuw inschrijven. De huur is begrensd conform het BBHR.

5.6 Verandering van de gezinssamenstelling of de patrimoniale situatie van de huurder

5.6.1 Wijziging van de gezinssamenstelling – Verplichte melding

Elke wijziging in de gezinssamenstelling, inclusief het intrekken van een persoon die geen deel uitmaakt van het gezin bij de aanvang van het huurcontract, moet onmiddellijk en schriftelijk meegedeeld worden aan EVERECITY. Een wijziging wordt slechts toegelaten met het formeel, voorafgaand en schriftelijk akkoord van EVERECITY, die elk geval beoordeelt, rekening houdend met de geldende reglementering. Het niet naleven van deze verplichting kan leiden tot ontbinding van het huurcontract.

5.6.2 Statuut van eigenaar van een onroerend goed

Indien de huurder of een lid van zijn gezin eigenaar, erfpachter of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed dat bestemd is voor bewoning of beroepsgebruik, dan moet hij dat uiterlijk binnen de maand schriftelijk aan EVERECITY melden. In functie van de feiten en conform de afwijkingen voorzien door de wet, zal EVERECITY een regularisatietermijn opleggen en/of de huurovereenkomst verbreken mits een opzegtermijn van zes maanden.

Deze regels zullen rigoureuus worden nageleefd in geval een huurder bewust de meldingsplicht niet nakomt.

5.6.3 Fraude

Wanneer EVERECITY vaststelt dat er fraude gepleegd werd of dat er elementen verzwegen werden in de verklaring van de inkomsten van het gezin of de gezinssamenstelling, kan hij op elk ogenblik de huur verhogen tot de normale huurwaarde van de woning, vermeerderd met het maximumbedrag van de

solidariteitsbijdrage, wanneer die verschuldigd is. Deze verhoging is onmiddellijk van toepassing tot de volgende herziening en mag ook toegepast worden voor de volledige periode tijdens dewelke een vermindering van de huur onterecht verkregen werd.

5.7 Huur

EVERECITY legt het bedrag van de huur en andere maandelijkse bedragen vast conform de bepalingen voorzien door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. De huurder wordt daar per gewone brief van op de hoogte gesteld.

De huurder is verplicht om de huur, de provisies en de bijdragen, alsook de solidariteitsbijdrage, zoals vermeld in de huurbrief en/of het huurbulletin te betalen vóór de 10de van de maand.

De betaling gebeurt op de rekening die door EVERECITY meegedeeld wordt, hetzij door domiciliëring, hetzij door middel van het overschrijvingsformulier verstuurd naar de huurder. In dat geval waakt de huurder erover de gestructureerde mededeling op het overschrijvingsformulier te gebruiken.

In voorkomend geval zorgt hij er eveneens voor dat de verschuldigde maandelijkse aflossing volgens een met EVERECITY overeengekomen aflossingsplan in de betaling is opgenomen.

De via domiciliëring uitgevoerde betalingen worden één keer per maand opgenomen door EVERECITY in functie van de gegevens die hem door de financiële instellingen overgemaakt worden. De huurder blijft volledig verantwoordelijk voor de betaling van zijn huur en hij dient na te gaan of het geld wel degelijk werd opgenomen. Onder meer moet hij toezien op een voldoende saldo op zijn rekening zodat deze opnemingsmogelijkheid is.

In geval van herhaalde weigering van de domiciliëringsopdracht behoudt EVERECITY zich het recht voor om de domiciliëringsopdracht tijdelijk of definitief op te schorten.

In geval van niet-betaling van de huur en/of vergoedingen, huurlasten en solidariteitsbijdragen, past EVERECITY, na ingebrekestelling, een verhoging van 10 % toe op de achterstallige bedragen zodra de vervaldatum met meer dan 15 werkdagen overschreden wordt.

De huurder moet het bewijs van zijn betalingen voorleggen op eenvoudig verzoek van EVERECITY.

In geval van achterstal van welke aard ook, behoudt EVERECITY zich het recht voor elke betaling of bedrag ten voordele van de aanwezige of vertrokken huurder aan te wenden voor het aanzuiveren van de schuld, te beginnen met de oudste.

In overeenstemming met de statuten onderschrijft elke huurder die ook het statuut van vennoot heeft, een bepaald aantal aandelen en geeft hij deze vrij volgens de vastgelegde modaliteiten. De maandelijkse terugbetaling is vermeld op de huurbrief en op het huurbulletin en wordt samen met de huur betaald.

5.8 Huurlasten, afrekeningen van verbruik en vergoedingen

5.8.1 Verrekening van kosten – algemene principes

De huurlasten, de verdeling van het koud en warm water- en verwarmingsverbruik en de vergoedingen, worden bepaald door de uitrusting van de woning en de technische installaties van het gebouw en hun verrekening gebeurt conform het BBHR.

De afrekening per huurder gebeurt jaarlijks en houdt rekening met de maandelijks aangerekende provisies en de duur van de bewoning volgens het huurcontract.

De nieuwe maandelijkse provisies worden vastgelegd in functie van de afrekening en worden tegelijkertijd meegedeeld aan de huurder.

De huurlasten omvatten verschillende categorieën:

1. L'entretien et le nettoyage des communs, en ce compris le coût des concierges
2. L'entretien des espaces verts
3. L'entretien des installations techniques en ce compris les chauffages et ascenseurs
4. L'enlèvement des immondices et des objets encombrants
5. Les consommations de gaz, eau et électricité
6. Les abonnements de télédistribution
7. Les réparations locatives et les frais de contrat conclus en faveur des locataires
8. L'amortissement du matériel mis à disposition individuelle des locataires

Les catégories suivantes nécessitent des précisions :

5.8.2 De woningen uitgerust met een collectieve installatie voor warm water

De globale kost van het verbruikte warm water (stadswater, gas, kosten en vergoedingen betreffende de meters, belasting en diverse vergoedingen) in het gebouw wordt verdeeld onder de huurders op basis van de individuele meterstand, conform aan het BBHR.

EVERECITY vordert aan elke huurder zijn aandeel terug, op basis van reële kosten.

5.8.3 De woningen uitgerust met een collectieve gemengde installatie (stookplaats eventueel aangevuld met zonnepanelen)

De globale kost van de installatie (stadswater, elektriciteit, gas, kosten en vergoedingen betreffende de meters, belasting en diverse vergoedingen) in het gebouw wordt verdeeld onder de huurders, hetzij op basis van de individuele meterstand indien de woning hiermee is uitgerust, hetzij op basis van de oppervlakte van de woning, conform aan het BBHR.

EVERECITY vordert aan elke huurder het aandeel terug, op basis van reële kosten.

5.8.4 Onderhoud van de technische installaties

EVERECITY staat in voor het onderhoud van de installaties via een onderhoudscontract met een onder-aannemer; de kostprijs ten laste van de huurders wordt jaarlijks verrekend in de huurlasten.

5.8.5 Conciërges – Schoonmakers – Toezichters

De kost van conciërges, schoonmakers en toezichters wordt verdeeld over de woningen die van deze dienst genieten.

5.9 Technische tussenkomsten

5.9.1 Uitvoering van de tussenkomsten en deelname in de kosten

EVERECITY voert op verzoek van de huurder tussenkomsten uit in zijn woningen door zijn eigen personeel of door externe firma's. In functie van de dringendheid en de beschikbaarheid van zijn technici, behoudt EVERECITY zich het recht voor om een tussenkomst te weigeren die volledig ten laste van de huurder is. Binnen de twee werkdagen van de oproep neemt EVERECITY contact op met de huurder voor het vastleggen van de afspraak, behalve als de hoogdringendheid een onmiddellijke tussenkomst vereist.

De gepresteerde uren en het gebruikte materiaal worden op de werkbbon vermeld na de uitvoering van de technische tussenkomst.

De handtekening van de huurder onderaan de werkbbon bevestigt de uitvoering van de werken en het akkoord van de huurder over de gebruikte hoeveelheden en de gepresteerde uren en het akkoord van de huurder over de tenlasteneming van de werken. De huurder heeft de mogelijkheid om een opmerking te formuleren op de werkbbon.

De interventies worden opgesplitst in kwartieren, elk begonnen kwartier is volledig verschuldigd. De onkostennota wordt vermeerderd met de verplaatsings- en administratiekosten.

Indien het werk niet correct is uitgevoerd, verwittigt de huurder onverwijld EVERECITY.

De aanrekening wordt vergezeld van een kopie van de werkbbon. De huurder heeft de mogelijkheid om binnen de 10 dagen na ontvangst van de aanrekening schriftelijk bezwaar in te dienen en dit best op een heldere en expliciete wijze. Dit bezwaar doet niet af van zijn mogelijkheid om een formele klacht in te dienen.

5.9.2 Wachtdienst

EVERECITY stelt een wachtdienst ter beschikking van zijn huurders die buiten de kantooruren, tijdens het weekend en op feestdagen tussenkomt voor ernstige en dringende problemen die niet tot de normale werkuren kunnen wachten. De kosten van deze wachtdienst worden verrekend in de huurlasten aan het geheel van de huurders.

De kosten van tussenkomsten worden individueel of collectief doorgerekend of ten laste genomen door EVERECITY, in functie van de wettelijke regels betreffende de aard van de panne.

De tussenkomsten en/of verplaatsingen van de wachtdienst die nodig zijn ten gevolge van een onachtzaamheid van de huurder worden hem aangerekend. Indien de dringendheid niet reëel is, behoudt EVERECITY zich het recht toe de tussenkomst en de verplaatsing te verrekenen aan de verantwoordelijke huurder.

In voorkomend geval kan deze aanrekening betwist worden via alle mogelijke rechtsmiddelen (bezwaar, klacht, rechtbank).

5.10 Geschillen

5.10.1 Onderhoud en herstellingen van de woning

Wanneer de huurder de onderhouds- en herstellingswerken die, conform het gemeen recht, tot zijn verplichtingen behoren niet tijdig laat uitvoeren, heeft EVERECITY, na ingebrekestelling per aangetekende brief, het recht om ze zelf uit te voeren of ze door een derde te laten uitvoeren voor rekening van de huurder.

5.10.2 Verplichting om EVERECITY te informeren

De huurder meldt onverwijld aan EVERECITY de noodzakelijke herstellingen die de wet of het huurcontract ten laste van de maatschappij stellen (zie rubriek «Wie herstelt wat?»); de huurder wordt aansprakelijk gesteld voor elke verergering van de schade en kan uit dien hoofde verplicht worden EVERECITY schadeloos te stellen.

5.10.3 Bezoekrecht en toegangsrecht voor werken

De vertegenwoordigers van EVERECITY en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, evenals hun onderaannemers, hebben het recht om de woning te bezoeken in aanwezigheid van de huurder of de door hem aangeduide persoon, om de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder en de staat van de verhuurde woning te controleren of werken uit te voeren.

EVERECITY of zijn onderaannemer mogen werken uitvoeren in de woning. De huurder wordt verwezen naar de eventuele aanplakkingen in de inkomhal en kan informatie bekomen over de opdracht van de onderaannemer bij EVERECITY.

In geen geval, behoudens anders bepaald door de wet, kan dit bezoek- en toegangsrecht beschouwd worden als genotshinder. Wanneer de huurder zijn verplichtingen niet nakomt, kan EVERECITY een gerechtelijke procedure aanspannen om haar rechten te doen gelden.

5.10.4 Betwisting van beslissingen van EVERECITY

EVERECITY registreert alle oproepen en externe briefwisseling.

Elke betwisting kan per gewone brief worden gericht aan EVERECITY, op zijn administratieve zetel. De huurder ontvangt binnen de 10 kalenderdagen een ontvangstbewijs en binnen een maximale termijn van 30 kalenderdagen een schriftelijk antwoord op zijn betwisting.

Een formele klachtenprocedure is voorzien door artikel 76 van de Huisvestingscode waarbij een klacht aangetekend of tegen ontvangstbewijs kan worden ingediend bij EVERECITY door elke belanghebbende. De duurtijd van behandeling van formele klachten loopt in het totaal over 90 dagen.

Voor alles wat niet in dit reglement voorzien werd, houden de partijen zich aan het huurcontract en de wetgeving inzake sociale huisvesting.

Elk eventueel geschil valt onder de bevoegdheid van de Rechtbanken van Brussel.

5.11 Hoffelijkheid ten overstaan van het personeel van EVERECITY

Het personeel is belast met het uitvoeren van de verschillende punten van het huishoudelijk reglement en het huurcontract. Alle personeelsleden, ongeacht hun functie, hebben recht op eerbiediging van hun werk en verdienen hiervoor erkenning.

De huurder mag nooit rechtstreekse instructies geven of verzoeken doen voor een interventie. Elk verzoek wordt aan EVERECITY gericht.

Wederzijds beleefd en respectvol gedrag bevordert een klimaat van luisterbereidheid en maakt een hoffelijk gesprek mogelijk. In geen geval wordt verbale of fysieke agressie ten overstaan van personeelsleden van EVERECITY getolereerd.

I. TECHNISCHE INSTALLATIES

6.1 Aansluitingen op de verdelingsnetten van water, gas en elektriciteit

Elke woning is uitgerust met een meter voor de verdeling van water, gas en elektriciteit. In functie van de woning zijn deze meters geopend op naam van de huurder of van EVERECITY.

De huurder dient zich aan de verplichtingen te houden die voortvloeien uit het contract dat met de distributiemaatschappijen gesloten werd. In geval van een defect, zal de huurder zich rechtstreeks tot de distributiemaatschappij wenden.

6.1.1 Aansluiting op het kabeltelevisienet

Als de woning is aangesloten op het openbaar kabeltelevisienet, dan is de maandelijkse vergoeding van deze aansluiting begrepen in de huurlasten. Aangezien het om een collectief abonnement gaat, zal er geen enkele individuele annulering van betaling van de aansluiting toegestaan worden.

In geval van een storing zal de huurder zich rechtstreeks tot de kabeltelevisiemaatschappij wenden.

6.1.2 Verdeling van stadswater in de woningen

De woningen zonder officiële meter, zijn uitgerust met een doorgangsmeter voor het verbruik van stadswater. EVERECITY verdeelt de totale kostprijs van het water op basis van de registratie door de doorgangsmeter, zoals vermeld in het artikel betreffende de lasten en het verbruik.

De huurder heeft de verplichting om de doorgangsmeter en de leidingen die zijn woning bedienen te beschermen tegen vorst en verwittigt EVERECITY indien de doorgangsmeter niet werkt.

6.1.3 Warmwaterverdeling

Sommige woningen zijn uitgerust met een warmwatergeiser of een ketel met individuele productie van warm water.

De huurder moet de externe firma die door EVERECITY aangeduid is, toegang verlenen om het onderhoud van deze toestellen uit te voeren. De kostprijs van dit in principe tweejaarlijkse onderhoud is ten laste van de huurder.

In geval van een storing wendt de huurder zich tot EVERECITY, die de kostprijs van de interventies die als eigenaar ten zijnen laste zijn, voor haar rekening neemt.

6.1.4 Verwarming

EVERECITY neemt de kostprijs van de werken aan de verwarmingsinstallaties die ten laste is van de eigenaar voor zijn rekening. De kostprijs van het onderhoud is ten laste van de huurder.

Het is streng verboden om de luchtinlaten af te sluiten. De huurder moet controleren of de verluchtingsmonden behoorlijk werken en zal ook toezien op het correct gebruik van de installatie.

6.1.5 Verwarming in de woningen zonder individuele centrale installatie

De huurder moet verwarmingstoestellen installeren die ofwel op elektriciteit ofwel op aardgas werken. Elke andere brandstof is verboden. De installatie moet werken in overeenstemming met de wetgeving ter voorkoming van atmosferische verontreiniging en de schoorsteen zal om de drie jaar geveegd worden. De huurder zal, bij haar eerste verzoek, het attest van overeenstemming van de installatie van de toestellen, afgeleverd door een erkende keuringsinstelling, aan EVERECITY bezorgen, alsook het attest van een beëdigd schoorsteenveger.

6.1.6 6.1.6. Verwarming in de woningen die uitgerust zijn met een individuele installatie

De huurder ziet erop toe dat :

- de hem toevertrouwde installatie beschermd is tegen vorst
- de hoge en lage ventilatie van het lokaal dat de warmwatergeiser/ketel herbergt te allen tijde vrij gehouden worden
- de gebruikelijke voorschriften op het vlak van brandveiligheid en CO-vergiftiging (koolstofmonoxide) nageleefd worden

6.1.7 Centrale verwarming in de woningen die aangesloten zijn op een gemengde collectieve installatie (stookplaats eventueel aangevuld met zonnepanelen)

EVERECITY zorgt voor de verwarming als een goed huisvader en kan niet aansprakelijk gesteld worden voor een uitval of een accidentele gebrekkige werking van de installatie.

De huurder beschermt de radiatoren en leidingen in zijn woning tegen vorst en voorziet in minimum verwarming.

De verwarming wordt elk jaar tussen 15 juni en 15 september stilgezet om het onderhoud uit te voeren. In die periode meldt de huurder elk probleem dat hij heeft vastgesteld in de werking van de radiatoren van zijn woning.

Toestellen voor bijverwarming, eventueel door de huurder geïnstalleerd, mogen enkel op elektriciteit werken. Elke andere brandstof is verboden.

6.2 Vegen van de schoorstenen van de eengezinswoningen

De huurder laat de schoorsteen van zijn woning om de drie jaar vegen door een beëdigd schoorsteenveger. De huurder levert het attest afgeleverd door de beëdigd schoorsteenveger bij het eerste verzoek aan EVERECITY.

6.3 Antennes en buitenschil van de woning

Het is niet toegelaten om een antenne van welke aard ook te installeren op de balkons, gevels of het dak van de gebouwen of huizen.

6.4 Binnen- en buitenschrijnwerk

Ramen in pvc en aluminium mogen niet geschilderd worden. Ze worden afgewassen met water, waaraan eventueel een courant detergens wordt toegevoegd, met uitsluiting van chloorhoudende oplosmiddelen (bleekwater). Het is aanbevolen om ze daarna af te spoelen met water.

Het is streng verboden om gaten te maken in de ramen uit hout of pvc. De scharnieren, deurbladen, ramen uit hout en binnendeuren mogen niet in een andere kleur geschilderd worden dan degene die oorspronkelijk voorzien was. Het niet naleven van deze regels kan de huurder blootstellen aan vervanging van het beschadigde houtwerk.

6.5 Daken en kroonlijsten

De toegang tot de daken is uitsluitend voorbehouden aan de door EVERECITY aangeduide personen. De kroonlijsten en regenpijpen van de eengezinswoningen worden gereinigd door EVERECITY en de kostprijs wordt verrekend in de huurlasten.

6.6 Loodgieterij, leidingen, wc, badkuipen, ventilatie en andere

De huurder is verantwoordelijk voor :

- schade die door zijn toedoen veroorzaakt werd aan de voorwerpen, toestellen en installaties die aan hem werden toevertrouwd
- verwijdering van kalkaanslag op de kranen
- bescherming van de installaties tegen vorst
- het ledigen van de installaties wanneer nodig
- verstoppingen in de afvoeren
- corrosie door zuren en sporen achtergelaten door kalk en roest
- het goed onderhoud van de ruiten, het marmer, de betegelingen, de gootstenen, de wc's, het hang- en sluitwerk, het kraanwerk, de stopcontacten en de schakelaars. Voor de schoonmaak van marmer, bevloeringen, badkuipen en sanitaire installaties in het algemeen, is het streng verboden om soda, zuur of andere bijtende producten te gebruiken

Het is streng verboden voorwerpen die verstoppingen kunnen veroorzaken in de sanitaire installaties te gooien: maandverband, vochtige doekjes, zelfs indien biologisch afbreekbaar, inlegkruisjes, luiers, voorbehoedsmiddelen, huishoudelijk afval, voedsel, olie, vet of soortgelijke producten. Ontstoppingen zijn ten laste van de huurder.

EVERECITY neemt de ontstopping voor haar rekening indien die voortvloeit uit kalkaanslag of een normale verstopping van de hoofdleiding.

6.7 Sloten, hang- en sluitwerk, krukken, sleutels en badges

De huurder staat in voor de herstellingen aan sloten en hang- en sluitwerk, en in het bijzonder aan de krukken van deuren en vensters.

Verloren of defecte sleutels en/of badges moet aan EVERECITY gemeld worden.

Hun vervanging is ten laste van huurder, evenals de vervanging van het slot van het appartement of het huis.

Tuindeuren worden onderhouden door de huurders volgens de aanwijzingen van EVERECITY.

III. GARAGES NIET VERBONDEN AAN DE WONING

De garages zijn bestemd voor particuliere auto's, motorfietsen, fietsen. De voertuigen mogen enkel de brandstof bevatten van het normale reservoir dat door de constructeur voorzien is.

EVERECITY wijst elke aansprakelijkheid af, in elke hoedanigheid en om welke reden ook, voor schade zoals: ongevallen, diefstal of schade, zelfs gedeeltelijk, die zich zou kunnen voordoen.

De huurders van een garage zijn verplicht de voertuigen en de deuren van de garages af te sluiten. Geen enkel voorwerp, van welke aard ook, mag in het voertuig achtergelaten worden. Het is ook aanbevolen om documenten van het voertuig niet aan boord van het voertuig te laten. In de voertuigen die in de garage geparkeerd zijn, mogen personen noch dieren in verblijven.

Elke huurder van een garage sluit bij een Belgische of in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekeringspolis af die de aansprakelijkheid van de huurder van de garage dekt, zowel ten aanzien van EVERECITY als van derden. Bij het eerste verzoek van EVERECITY levert de huurder daarvan het bewijs.

De garage is privé, afgeschermd en afgesloten met een poort uitgerust met een cilinderslot en eventueel gelegen in de kelderverdieping van bewoonde gebouwen.

Het is streng verboden om de wagen in de garage te wassen, er werken aan uit te voeren of de motor onnodig te laten draaien.

De huurders van een garage houden de poorten in een onberispelijk nette staat. EVERECITY behoudt zich het recht voor om het onderhoud van deze poorten zelf uit te voeren en de kosten door te rekenen aan de huurders. Gebrek aan onderhoud kan leiden tot verbreking van het huurcontract van de garage. Het gebruik van sneeuwkettingen in de ondergrondse garages is streng verboden. Alle schade die, ondanks het verbod, veroorzaakt wordt door het gebruik, wordt aan de huurder van de garage aangerekend als zijn identiteit gekend is.

De voertuigen mogen uitsluitend binnen de gehuurde ruimte gestald worden. De huurder van een garage erkent het recht van EVERECITY om zijn voertuig te verplaatsen ingeval van noodwendigheid of indien zijn voertuig niet op zijn plaats staat. In dit laatste geval zijn de gemaakte kosten ten laste van de huurder.

De gebruiker houdt zich aan de mondelinge en schriftelijke instructies van het personeel van EVERECITY.

De maximumsnelheid van de voertuigen binnen de collectieve garage is beperkt tot 5 km per uur. De rijrichting en andere aanduidingen in de garage moeten worden nageleefd.

De wegcode is van toepassing, inclusief het gebruik van de lampen en de voorrang van rechts.

Bij een ongeval in de collectieve garage zal de gebruiker ervoor zorgen dat zijn voertuig het normale verkeer op geen enkele manier hindert.

Behalve het toegelaten voertuig, mag er geen enkel ander voorwerp in de parkeerplaatsen opgeslagen worden. Het is streng verboden om ontvlambare producten op te slaan.

Behalve de politie, de hulpdiensten en het personeel van EVERECITY, is de toegang tot de garage enkel toegelaten voor de huurders van een garage, eventueel vergezeld van de personen die ze vervoeren.

Het is streng verboden om zijn voertuig vóór de box te stallen.

EVERECITY kan de huurovereenkomst van de box verbreken met een opzeggingstermijn van drie maanden in geval van misbruik van de parkeerplaats en zijn omgeving.

EVERECITY levert één toegangsbadge per gezin.

IV. WIE DOET WAT?

Wat herstellingen aan het gehuurde goed betreffen, moeten er twee situaties beschouwd worden:

1. *Herstellingen uit te voeren aan het einde van het huurcontract, bij vertrek van de huurder*

Artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek stelt dat de huurder de woning moet teruggeven in de staat waarin hij haar heeft ontvangen. Indien hij de herstellingen niet heeft uitgevoerd vóór zijn vertrek, dan zal hij aanvaarden dat de woning volledig op zijn kosten in huurtoestand hersteld wordt.

Om elke betwisting betreffende het gehuurde goed te vermijden en vooral om een bewijs te hebben van de staat van het goed op het ogenblik van de intrede, is het onontbeerlijk om een plaatsbeschrijving bij intrede op te stellen.

Behalve de gebreken die vermeld zijn in de plaatsbeschrijving bij intrede, moet de huurder de woning in goede huurtoestand teruggeven aan EVERECITY, zo niet zullen de herstellkosten aan hem gefactureerd worden.

Om betwistingen en onvoorziene uitgaven ten laste van de uittredende huurder te vermijden, beschrijven wij hieronder de staat waarin EVERECITY haar goed verwacht terug te krijgen, met vermelding van de punten die het vaakst aanleiding geven tot betwisting.

- De vloeren, muren, plafonds, deuren enz. moeten vrij zijn van gaten, doorboringen, bevestigingspunten of sporen van hun verwijdering. Deze gaten, doorboringen, enz. zullen op een «schilderklare» of «behangklare» wijze hersteld zijn.
- De sanitaire toestellen en de boilers zullen ontkalkt zijn en mogen geen lekken vertonen. Wachtende elektrische bedrading die uit de muren en plafonds komen, moeten voldoende lang zijn. De zekeringen zullen niet overbrugd zijn en in goede staat zijn.
- De rolluiken zullen gesmeerd zijn en hun banden zullen in goede staat zijn. De huurder zal alles verwijderen wat hij geïnstalleerd heeft: behangpapier, gordijnkasten, overgordijnen, enz.
- De muren, bekledingen en plafonds worden achterlaten in een «schilderklare» of «behangklare» staat.
- De hele woning dient grondig zijn schoongemaakt, inclusief de sanitaire toestellen. De vloeren, muren, plafonds, trappen, kelderingen en kelderramen zullen afgestoft en indien nodig afgewassen zijn. De deuren, vensters, trappen en ander schrijnwerk zullen langs binnen en buiten en op hun omtrek afgewassen zijn.

Indien de huurder niet in staat is om het goed volledig in huurtoestand te herstellen, wat voltooid moet zijn op het ogenblik dat de plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld, dan zullen de nog uit te voeren werken in deze plaatsbeschrijving vermeld worden en betaalt de huurder de kosten van het nog uit te voeren werk aan EVERECITY.

Er dient te worden opgemerkt dat indien de huurder meent dat er aan het gehuurde goed herstellingen uitgevoerd moeten worden die niet voor zijn rekening zijn, hij dat onverwijld aan de eigenaar moet laten weten. Hij mag niet inactief blijven onder het voorwendsel dat hij niets te maken heeft met deze herstellingen. Als hij niets doet, dan verzuimt hij zijn verplichting om het goed als een goed huisvader te gebruiken en kan aansprakelijk gesteld worden voor de schade aan het gehuurde goed en de verergering ervan.

2. *Herstellingen uit te voeren tijdens de huurperiode*

Hieronder vindt u, bij wijze van voorbeeld, een niet-beperkende alfabetische lijst van de diverse elementen van een woning, waarin ook aangeduid wordt wie de herstellingen voor zijn rekening moet nemen.

EVERECITY kan genoodzaakt zijn om herstellingen uit te voeren die eigenlijk op de huurder neerkomen. In dat geval zal de kostprijs van de prestaties aan de huurder gefactureerd worden of verrekend worden in de huurlasten.

AANHANGSELS

1.
TABEL VAN VERDELING VAN DE ONDERHOUDSKOSTEN

2.
INFO NETHEID EN SORTEER MEMO

3.
INFO « HOE VOORKOM JE BRAND IN JE WONING ? »

4.
GEBRUIKSAANWIJZING ROOKMELDER

TABEL VAN VERDELING VAN DE ONDERHOUDSKOSTEN

Verplichting	Ten laste van de huurder	Ten laste van EVERECITY
Waternverzachters, filters, waterbehandelingstoestellen	Onderhoud en periodieke reiniging wanneer het materieel dat vereist. Onderhoud en vervanging van het eventuele filter.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
Antennes (paraboolantennes of andere) die door de verhuurder ter beschikking gesteld worden	Courant onderhoud van de antenne en haar bevestigingssysteem. Controle van de goede staat van de bevestigingssystemen. Informatie van de verhuurder over het bestaan van eventuele zichtbare defecten.	Noodzakelijke herstellingen die niet voor rekening van de huurder zijn en vervanging van onderdelen die niet onder het gewoon onderhoud vallen.
Huishoudelektronica die door de verhuurder ter beschikking gesteld wordt	Regelmatig onderhoud conform de kenmerken van de uitrusting, in voorkomend geval zoals gepreciseerd in het huurcontract of in de onderhouds- en gebruiksaanwijzingen van de toestellen, die hem door de verhuurder overgemaakt zullen zijn en meer bepaald de reiniging met geschikte producten.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging
Liften	Het onderhoud, de periodieke controle in overeenstemming met de van kracht zijnde reglementering en de vervanging van onderdelen die periodiek vernieuwd moeten worden door een vakman:	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
1. MACHINEKAMER	(a) Lier: borstels en borstelhouders van de centrifugaalschakelaar; rubber van de koppeling van de remschijf. (b) Remmen: remvoeringen; openingsstangen met veren. (c) Mechanisch omkeercontact: vaste en beweegbare contacten met steunen en isolerende buizen; bedieningsnokken. (d) Starter: vaste en beweegbare contacten met steunen, shunts en isolerende buizen; vertragingsinrichting met systeem met lucht en olie; contact voor starter; spanningsveer van de bedieningsstangen. (e) Motor: borstels en borstelhouders. (f) Metalen ramen: vaste, beweegbare en hulpcontacten, terugtrekveren en spoel van de elektromagnetische schakelaars; vaste en beweegbare contacten, spoel en kern van het bedieningsrelais; gelijkrichter; transformator; thermische isolatie; prints; schakelaars; zekeringen en toebehoren. (g) Verdiepingsverdeler: tuimelcontacten en nokkenstel. (h) Snelheidsregelaar: lager regelaar en contact; contact voor keerschijf. (i) Ophanging kooi: contact los kabeleinde; contact vollast en contact overbelasting. (j) Eindeloopschakelaar: vaste en beweegbare contacten, isolatiebuis. (k) Hoofduitschakelautomaat: alle onderdelen: thermisch element, spanningsspoel, contacten, oliebad. (l) Schakelaar lichtkring: zekeringen.	
2. SCHACHT	(a) Juk bovenaan: kooiophanging; contact los kabeleinde, contact vollast, contact overbelasting. (b) Kooigeleiding: alle onderdelen behalve de vervanging van de schoenen, assen en steunen. (c) Vanginrichting: veiligheidscontact. (d) Kooi: verlichtingsinrichting: kappen, lampen, buizen, fittings, schakelaar; bedieningsbord: knoppen en kap voor knoppen, vast en beweegbaar contact, lamp; noodverlichting: fittings en lampen; alarm: batterijen; verlichting kooidak: fittings en lampen; fotocel: lamp; veiligheidsdrempel: contact en activeringsnok; automatische kooideur: staaf en schakelaar van de aandrijving - ophangwielkje - geleidingsschoen - sluitcontact - vergrendelingscontact - contact en verbindingskabel van de veiligheidsregel;	
	semi-automatische bordesdeur: - deurdranger - sluitinrichting - brug sluitcontact - veiligheidsslot: grendel, contacten, bedieningshendel; automatische bordesdeur: - ophangwielkje - geleidingsschoenen - sluit- en vergrendelingscontact; oproepbord aan de buitenkant: - volledige knop en kap - vaste, beweegbare contacten en sleutel - lampen. (e) Armatuur en tegengewicht: geleiding tegengewicht: pakking veer en automatische olie-inrichting; vanginrichting: veiligheidscontact. (f) Contact controle deur liftput: alle onderdelen. (g) Reiniging van de liftput: met inbegrip van lediging tenzij die het gevolg is van infiltraties of overstromingen.	

TABEL VAN VERDELING VAN DE ONDERHOUDSKOSTEN

Verplichting	Ten laste van de huurder	Ten laste van EVERECITY
Badkuipen, douches, gootstenen, wastafels	Reiniging (door middel van geschikte producten, die niet corrosief zijn en geen krassen veroorzaken), ontkalking. Herstelling van afsplinteringen in het email volgens de regels van het vak (opnieuw emailleren in voorkomend geval). Inspectie van de dichtheid van de soepele voegen en vervanging ervan indien nodig om waterinsijpelingen te vermijden. Onderhoud van de kranen en vervanging van de dichtingen van deze kranen en er rond. Vervanging van de doucheslangen indien de huurder ze beschadigd heeft.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
Balkons, terrassen, borstweringen	Geschikte periodieke reiniging, zonder de schoonmaak van de hevels en kolken te vergeten. Onderhoud van de steunstaven en veiligheidselementen. Inspectie en informatie van de verhuurder over het bestaan van schade aan het schilderwerk of beschadigingen in het algemeen. Verwijdering van de sporen die achtergelaten worden door meubilair, planten, dozen, flessen en andere voorwerpen van de huurder.	Noodzakelijk onderhoud van de ruwbouw. Herstellingen, die niet voor rekening van de huurder vallen, en vervangingen die nodig zijn.
Brievenbus	Onderhoud, met inbegrip van het smeren of met grafiet behandelen van de sloten, schoten, scharnieren of paumelles. Levering en plaatsing van de naamplaatjes.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
Verwarming	Onderhoud en periodieke controle in overeenstemming met de bepalingen van het huurcontract en de geldende reglementering.	
Verwarmingsketel	Reiniging, onderhoud, periodieke controle vereist door de reglementering.	Vervanging van defecte elementen..
Afvoerleiding rookgassen	Vegen van de schoorsteen.	Alle vervangingen.
Toebehoren van de ketel, circulatoren / circulatiepompen gemotoriseerde kranen, thermometer	Controle, regelingen onderhoud, (dichtingen, pakking), smering, ijking.	Alle vervangingen.
Elektrisch bedieningsbord sondes	Onderhoud en regeling.	Vervanging van het bord en defecte stukken.
Verdeelkranen	Onderhoud, dichtingen, pakking, scheiding, balancering, enz.	Alle vervangingen.
Normale of thermostatische radiatorkranen	Onderhoud.	Alle vervangingen.
Convectoren of radiatoren	Ontstoffen, ontluchten.	Alle vervangingen.
Branders en toebehoren (motor, ventilo, pomp, elektroventiel, relais)	Reiniging en vervanging, filter, sproeier, elektrodes, regeling en controle.	Alle vervangingen.
Expansievaten	Stikstofvulling, pakkingen en dichtingen.	Alle vervangingen.
Elektrisch bedieningsbord	Thermisch relais voor contactoren, zekeringen, controlelampjes, schoonmaak en regeling.	Alle vervangingen.
Waternverwarmer, boilers	Onderhoud, schoonmaak en periodieke ontkalking door een vakman. De gasopeningen schoonmaken (en defecte kranen vervangen).	Herstellingen en nodige vervangingen. De verhuurder moet ook de spiraalbuis vervangen (voor zover de huurder aan zijn verplichtingen op het vlak van onderhoud en ontkalking voldaan heeft).
Schoorstenen	Periodiek vegen van de afvoerkokers volgens de reglementering, door een vakman. Onderhoud en herstellingen, meer bepaald van de haard, de haardplaat, de omkadering en het blad. Reinigen, eventueel boenen. De huurder is echter niet verantwoordelijk voor de natuurlijke bruine verkleuring die veroorzaakt wordt door de warmte of de rook die resulteert uit normaal gebruik.	Herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervangingen die nodig zijn (bv. schoorsteenkokers).

TABEL VAN VERDELING VAN DE ONDERHOUDSKOSTEN

Verplichting	Ten laste van de huurder	Ten laste van EVERECITY
Tanks, putten	De verhuurder informeren over eventuele beschadigingen en anomalieën. In het geval van een huisbrandolietank, handhaving van een voldoende brandstofpeil om bevuiling te vermijden. Bij overlopen van de tank, komt de herstelling neer op de huurder, die verhaal moet uitoefenen tegen de leverancier.	Herstellingen, ruiming (tenzij dit te wijten is aan de huurder, bijvoorbeeld door slecht onderhoud van de kroonlijsten), vervanging van de eventuele peilstok.
Sleutels, badges	Vervanging van de sleutels en badges die ontbreken of buiten gebruik zijn. Bij verlies van een sleutel van de inkomdeur van de woning, verandering of vervanging van de cilinder.	
Rookmelders	Indien nodig, batterijen vervangen. De verhuurder informeren over defecten aan het toestel (geluidssignaal).	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de verhuurder zijn, en vervanging.
Riolen en afvoerbuizen	Onderhoud, reiniging en ontstopping van de collectors en afvoerleidingen, sterfputten inspectieputten, kolken, horizontale aansluitingen en kolommen, tenzij de verstopping veroorzaakt wordt door een defect aan de installaties.	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn, tenzij ze te wijten zijn aan verkeerd gebruik door de huurder (bijvoorbeeld, gebruik van corrosieve producten).
Elektriciteit	Herstellen van de schade ten gevolge van de plaatsing van verlichtingstoestellen. De huurder moet aan de lichtpunten draden van ongeveer 10 cm in afwachting laten. Als hij draden tegen het plafond of de muur afsnijdt, dan zal hij de draden in de kokers moeten vervangen. Als de huurder draden, leidingen of extra toestellen plaatst, dan moeten ze beantwoorden aan de geldende reglementering. De huurder moet de installatie onderhouden en mag ze in haar geheel of gedeeltelijk niet overbelasten. Hij moet gebroken lampen, buislampen, schakelaars, fittings en stopcontacten vervangen, zelfs als dat ten gevolge van abnormaal gebruik is. Zie ook de interventies in bijlage 4 (kolom huurder).	De verhuurder neemt alle interventies die hieronder vermeld zijn (kolom verhuurder) voor zijn rekening.
Installatie in haar geheel	Periodieke controles.	
H.S.-cabine	Ontstoffen, aansluiten of thermografie.	Alle vervangingen.
Algemeen L.S.-bord : uitschakelautomaten-scheiders	Ontstoffen, aansluiting of thermografie, zekeringen van de verdeelscheiders.	Alle vervangingen.
Binnenbekabeling voor alle diensten		Alle vervangingen tenzij ze veroorzaakt zijn door wijzigingen van de huurder.
Verdeelborden	Wijzigingen aangebracht door de huurder, ontstoffen, aansluiting of thermografie + vervanging van de zekeringen.	Alle vervangingen.
Stopcontacten, schakelaars, fittings, lampen, voorschakelapparaten, starters, zekeringen	Alle vervangingen, zelfs na normaal gebruik.	
Goten, kastgoten, regenwaterpijpe	Reiniging en verwijdering van de elementen die de afvloeiing van het water belemmeren, indien de huurder over een gemakkelijke toegang tot de installaties beschikt. De verhuurder informeren over elke anomalie en elk defect.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de verhuurder zijn, en vervanging.
Tuinen	De poelen en vijvers ruimen. Struiken en hagen snoeien, periodiek snoeien. Bomen beschermen tegen rupsen, mossen en korstmossen. Het grasperk maaien, onderhouden en verticuteren. De borders, perken en planten onderhouden. Onkruid uittrekken. Dode bladeren oprapen en wegvoeren.	Dode bomen vellen en vervangen. Hoogstammige bomen snoeien (tenzij de partijen daar anders over beslissen). De omheiningen herstellen. De poelen en vijvers ruimen bij het leveren van het gehuurde goed. Andere herstelling en vervangingen die nodig zijn.

TABEL VAN VERDELING VAN DE ONDERHOUDSKOSTEN

Verplichting	Ten laste van de huurder	Ten laste van EVERECITY
Binnenschrijnwerk, houtwerk, ramen	Reiniging en onderhoud. Herstelling van deuken, krassen en vlekken.	Nodige herstellingen, die niet op de huurder neerkomen, en vervanging van meer bepaald ontwricht houtwerk, te wijten aan ouderdom, bewegingen van het gebouw, slijtage.
Reiniging	Maintien du bien loué, y compris ses équipements et accessoires, en bon état de Het gehuurde goed, inclusief zijn uitrustingen en toebehoren, in een propere en onderhouden staat houden. Hij gebruikt daartoe geschikte producten op de juiste manier.	
Zonnepanelen	Onderhoud en periodieke reiniging.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de verhuurder zijn, en vervanging
Parlofonie	De batterijen en de microcapsule vervangen.	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn (voorbeeld: vervanging van de transformatoren, gelijkrichters, parlofoons, bellen, inkomtoestellen en sluitmechanismen)Andere herstelling en vervangingen die nodig zijn.
Loodgieterij	Onderhoud van de installaties (vorstpreventie, vervanging van dichtingen, ontkalken van leidingen).	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervangingen.
Deuren, scharnieren	Smering, onderhoud van de sloten, klinken, sluitings- en openingsmechanismen. In goede staat herstellen na plaatsing van een grendel, uitsnijdingen of inkepingen in de deuren wat in bepaalde gevallen zou kunnen leiden tot volledige vervanging van het paneel. Vervangen van het slot bij verlies van sleutels.	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn.
Radiatoren	Onderhoud (regelmatig ontluchten).	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn.
Vloerbedekkingen (betegeling, bevoering, parket, balatum, enz.) Buitenmuurbekledingen	Schoonmaak. Periodiek onderhoud door middel van geschikte producten in overeenstemming met de Herstellingen en onderhoud.	Herstellingen en vervangingen die nodig zijn en niet te wijten zijn aan de huurder.
Bekledingen van binnenmuren en plafonds (schilderwerk, behangpapier, betegeling)	Reiniging (met inbegrip van sporen van nicotine) of ontstoffen in overeenstemming met de kenmerken van de bekleding en met geschikte producten. Herstellingswerken verbonden aan de plaatsing van spijkers, krammen of andere muurbevestigingen, geplaatst door de huurder.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervangingen.
Kraanwerk	Reiniging. Ontkalking. Regelmatige reiniging en vervanging van de dichtingen van pakkingen, filters en schuimers.	Vervanging van versleten kranen.
Toiletten	Onderhoud en herstelling van de waterspoeling, in het bijzonder verwijdering van kalkaanslag. Vervanging van de dichtingen en van de mof van de aansluiting op de valpijp, de trekketting, de kruk en de vlotter van de spoelbak. Controle op eventuele waterlekken. Vervanging van scharnieren en pennen van zitting en deksel.	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de verhuurder zijn, en vervanging.
Dak	Het onderhoud van de koepels of dakvensters of kijkraampjes is ten laste van de huurder, die ze in propere staat moet houden, mos aan de buitenkant moet verwijderen (indien toegankelijk) en de opengaande delen regelmatig moet bedienen (en smeren).	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
Stoepen	Reiniging, onderhoud en sneeuwvrij maken indien nodig..	Andere herstellingen en vervangingen die nodig zijn voor zover de verhuurder verantwoordelijk is voor de stoep en deze niet aan een openbare overheid toebehoort.

TABEL VAN VERDELING VAN DE ONDERHOUDSKOSTEN

Verplichting	Ten laste van de huurder	Ten laste van EVERECITY
Ventilatie	Regelmatige verluchting van de gehuurde lokalen terwijl er voldoende verwarmd wordt. Regelmatige reiniging en/of vervanging van de filters. Reiniging van de monden.	Noodzakelijke herstellingen aan de ventilatietoestellen en vervanging.
Ongedierte, kakkerlakken en andere schadelijke dieren die tijdens de bewoning verschenen zijn	Verwijdering van schadelijke dieren, behalve bij herhaalde aanwezigheid die niets te maken heeft met het gebruik van de huurder.	Verwijdering van schadelijke dieren die niet te wijten zijn aan de huurder.
Ruiten, ramen, spiegels	Vervanging van ruiten die door zijn schuld gebroken zijn. Regelmatige reiniging van de toegankelijke ruiten. Herstelling van de krassen die op de ruiten of ramen gemaakt werden. Onderhoud en smering van de scharnieren van de ramen. De vrije afvloeiing van het condensatiewater van de ramen handhaven, zo niet zal de huurder aansprakelijk gesteld kunnen worden voor schade die daaruit voortvloeit (vocht, zwammen...)	Noodzakelijke herstellingen, die niet voor rekening van de huurder zijn, en vervanging.
Luiken, stores die door de verhuurder geplaatst zijn	Klein onderhoud in overeenstemming met de kenmerken van het voorwerp. Regelmatige bediening om blokkering te vermijden. Smering van tandwielmechanismen, scharnieren, sponningen en duimen. Reiniging en herstelling van de doeken, jaloezieën en blinden. Lubrification des engrenages, charnières, coulisses et des gonds. Nettoyage et réparation des toiles, jalousies et persiennes.	Noodzakelijke herstellingen die niet toegeschreven kunnen worden aan de huurder.



Welkom bij Everecity! « Info Netheid »



U bent onlangs huurder bij Everecity geworden en we wensen u dan ook van harte welkom!

U hebt ongetwijfeld vastgesteld hoe groen en ruim onze wijken zijn, wat in een regio zoals Brussel zeker op prijs wordt gesteld.



We stellen dan ook alles in het werk om de buitenruimten zo doeltreffend mogelijk te beheren. Dit in samenwerking met onze gemeentelijke en regionale partners opdat iedereen ten volle van zijn wijk kan genieten.

Dit beheer betekent de dagelijkse investering van een team bestaande uit conciërges en polyvalente arbeiders. Voor het onderhoud van de groene ruimten wordt beroep gedaan op externe partners.



We nodigen u dan ook uit om vanaf uw start in uw nieuwe woning het juiste te doen inzake openbare netheid.

In bijlage vindt u een fiche met praktische informatie die u toelaat om de beschikbare diensten op efficiënte wijze te gebruiken.

We danken u voor uw inzet om mee te werken aan een fijne nette wijk !



Welkom bij Everecity! « Info Netheid »



Ophaaldagen

Wijken Hoog-Evere	'S morgen	Man	Din	Woe	Don	Vrij	Zat
Duiveltjesgaarde 41 en 42							
Oleandergaard							
Galgelaan 10 tot 16	✓						
Galgelaan 18 tot 22							
Leuvensesteenweg 953 tot 979	✓						
Huizen Vermeylen, Villo, Platon, Duiveltjesgaarde	✓						
Vermeylen 58, 60 Platon 21 Guillaume 120							

Wijken Centrum-Evere	'S morgen	Man	Din	Woe	Don	Vrij	Zat
Léger, Degas, Renoir	✓						
Huizen Léger, Magritte, Gauguin, Otrillo, Permeke, Van Gogh	✓						
Van Gogh 3,6,8,1,2,4,5,7,9,10	✓						
Permeke 81,83	✓						
Van Gogh 37,32,15	✓						
Brusseimans 11,12,13 Matisse 1 Impressionnisme 11,12	✓						

Wijken Laag-Evere	'S morgen	Man	Din	Woe	Don	Vrij	Zat
Verdonck 10,12 Picardie 92 Doolegt 2,4							

Kalender geldig op 01/03/2018. Voor eventuele uurwijzigingen, gelieve de website van het Agentschap Net Brussel • <https://www.arp-gan.be>, te raadplegen.

Gebruik van de containers:

Het te recycleren afval moet proper en droog zijn én in de juiste container, anders worden ze niet door Net Brussel leeggemaakt!

Het deksel moet na elk gebruik worden gesloten om te voorkomen dat het afval wegwaait of dat dieren ervan eten!



Gebruik van witte, blauwe en gele zakken:

De zakken dienen ten vroegste de avond voordien vanaf 18u00, of 's ochtends vóór 05u30 te worden buitengezet.

Het te recycleren afval moet proper en droog zijn én correct gescheiden, anders wordt het niet door Net Brussel opgehaald!

Kartonnen die niet in de gele zakken passen, moeten worden geplooid en stevig vastgebonden om te voorkomen dat ze zich verspreiden en vuil worden.

Grof huisvuil:

Verschillende oplossingen worden u GRATIS aangeboden om u van uw grof huisvuil te ontdoen:

Agentschap Net Brussel:

- Gratis ophaaldienst thuis: 3m3 grof huisvuil per gezin, één keer per jaar op afspraak op het nummer 0800/981.81.
- Gewestelijk containerpark, open 7/7 (zondag en maandag van 14u tot 20u15, dinsdag en woensdag van 9u tot 20u15, donderdag, vrijdag en zaterdag van 9u tot 16u15.).

Regionaal containerpark, J. Bordetlaan 51, open 5/7 :

2m3 grof huisvuil per gezin, elke zes maand.

Open op maandag, woensdag en donderdag van 8u tot 12u en van 13u tot 15u30, vrijdag van 8u tot 12u en zaterdag van 8u tot 12u45. Gesloten op dinsdag en zondag.

Gemeentelijke ophaaldienst thuis:

2m3 grof huisvuil per gezin, elke zes maand, op afspraak op het nummer 02/247.62.22.

Voor alle bijkomende informatie kan u steeds het groen nummer "netheid" 0800/11.517 contacteren.

Bedankt voor uw medewerking



Mémo-tri / Sorteermemo / Sorting Memo

Le tri des déchets est obligatoire ▪ Afval sorteren is verplicht ▪ Waste sorting is compulsory



Hoe voorkom je brand in je woning?

Praktische tips



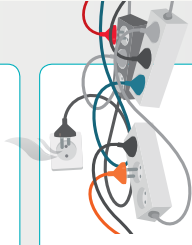
Preventie advies

✓ doen
✗ niet doen
⚠ opgepast



Eetkamer

⚠ Laat kaarsen nooit onbewaakt achter in de buurt van ontvlambare materialen.



Woonkamer

✗ Overbelast je elektrische schakelingen niet.



Keuken

⚠ Laat nooit een pan op het vuur of een frietketel onbewaakt achter.

✗ Hou kinderen uit de buurt van lucifers en aanstekers.



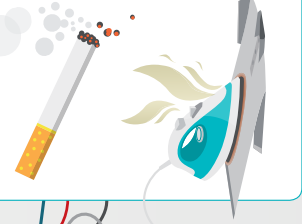
Garage / kelder

⚠ Bewaar ontvlambare producten in hermetisch afgesloten opbergmiddelen en hou ze weg van warmtebronnen.

Hal

Draag zorg voor de rookmelder:

- ✓ Stof hem regelmatig af.
- ✓ Verwitig je OVM als hij knippert.
- ✗ Haal hem niet uit elkaar.

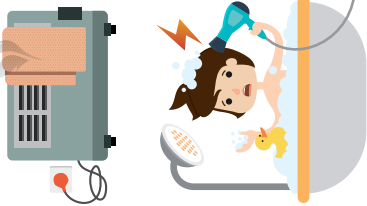


Slaapkamer

- ✗ Rook nooit in bed.
- ⚠ Haal de stekker van het strijkijzer uit het stopcontact als je het niet gebruikt.

Badkamer

- ✗ Laat niets drogen op convectoren.
- ✗ Gebruik nooit elektrische apparaten met natte handen of in de buurt van de badkuip / douche.



Brand advies

✓ doen
✗ niet doen

✓ Verwitig altijd en onmiddellijk de brandweer en volg hun instructies.



✓ Sla alarm in je woning.



✓ Verlaat je woning en sluit ramen en deuren achter je.



✓ Hou een vochtige doek voor je mond.

✓ Blijf zo dicht mogelijk bij de grond: daar is meer zuurstof.

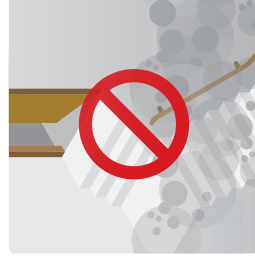
✗ Maak geen gebruik van de lift.



✗ Ga niet terug binnen.



✗ Ga de trappenzaal niet binnen als er rook hangt.



✓ Ga naar een raam en maak je zichtbaar voor de brandweer.

8. GOEDE VEILIGHEIDSGEWOONTEN ONTWIKKEL EN OEFEN EEN VLUCHTROUTE

- Installeer en onderhoud brandblusapparaten op elke verdieping van de woning en in de keuken, de kelder en de garage. Leer vóór u een noodsituatie meemaakt hoe een brandblusapparaat werkt.
- Maak een plattegrond van het huis met alle deuren en ramen en minstens twee (2) vluchtroutes voor elke kamer. Ramen op de tweede verdieping moeten misschien van een vluchtladder voorzien worden.
- Bespreek de vluchtroute met uw gezin en laat iedereen zien wat hij/zij in geval van brand moet doen.
- Spreek een verzamelplaats af buiten het huis in geval van een brand.
- Laat iedereen wennen aan het geluid van de rookmelder en train ze erin om het huis te verlaten wanneer het alarm afgaat.
- Voer minstens elke zes maanden een brandoefening uit, en voer ook nachtelijke brandoefeningen uit. Verzeker u ervan dat kleine kinderen het alarm horen en wakker worden wanneer het afgaat. Ze moeten wakker worden om de vluchtroute te nemen. Door te oefenen kunnen alle bewoners de route testen vóór er zich een noodgeval voordoet. Het kan zijn dat u uw kinderen niet kunt bereiken. Het is belangrijk dat zij weten wat ze moeten doen.

WAT MOET U DOEN WANNEER HET ALARM AFGAAT

- Waarschuw de kleine kinderen in het huis.
- Verlaat het huis onmiddellijk via de vluchtroute. Elke seconde telt, dus verlies geen tijd door u eerst aan te kleden of waardevolle spullen te verzamelen.
- Doe als u de woning verlaat geen binnendeuren open zonder er eerst aan te voelen. Als een deur heet is, of als er rook langs naar binnen komt, doe die deur dan niet open! Gebruik in dit geval uw tweede uitgang. Als de binnendeur koel aanvoelt, moet u er met uw schouder tegenaan drukken en ze een klein stukje opendoen, klaar om ze weer dicht te slaan als er snel warmte en rook binnenstroomt.
- Blijf dicht bij de grond als er veel rook is. Adem zachtjes door een (natte) doek indien mogelijk.
- Als u eenmaal buiten bent, ga dan naar de afgesproken verzamelplaats en controleer of iedereen er is.
- Bel vanaf de burens naar de brandweer - niet vanaf uw eigen huis!
- Ga het huis pas weer binnen als de brandweer zegt dat dit veilig is.

Er zijn bepaalde situaties waarin een rookmelder mogelijk niet doeltreffend is om bescherming te bieden tegen brand. Bijvoorbeeld:

- a) roken in bed
- b) kinderen alleen thuis laten
- c) schoonmaken met brandbare vloeistoffen, zoals benzine

Foto-elektrische of optische rookmelders worden sneller vervuild met stof. Daarom is het regelmatig stofzuigen van de rookmelder noodzakelijk om de verzameling van stof en eventuele alarmoverlast te voorkomen.

9. AANBEVELINGEN VAN KIDDE

Er moet buiten elk slaapvertrek een rookmelder geïnstalleerd worden, in de onmiddellijke omgeving van de slaapkamers en op elke bijkomende verdieping van de familiewoning, kelders inbegrepen en kruipruimtes of onafgewerkte zolders uitgezonderd. In nieuwbouw moet ook in elke slaapkamer een rookmelder geïnstalleerd worden.

Rookdetectie - Zijn rookmelders wenselijk? Het vereiste aantal rookmelders biedt mogelijk geen betrouwbare beveiliging via een vroege waarschuwing voor de vertrekken die met een deur gescheiden zijn van de vertrekken die beveiligd zijn met de vereiste rookmelders. Daarom wordt de bewoner aanbevolen het gebruik van extra rookmelders te overwegen voor die vertrekken, voor een hogere beveiliging. Deze extra vertrekken zijn onder andere de kelder, de slaapkamers, de eetkamer, de bijkeuken en de gangen die niet beveiligd zijn met de vereiste rookmelders. De installatie van rookmelders in de keuken, op de (onafgewerkte) zolder of in de garage wordt gewoonlijk niet aanbevolen, omdat zich op deze plaatsen van tijd tot tijd condities kunnen voordoen die resulteren in een ongewenste werking.

10. SERVICE EN GARANTIE

Wanneer u na het lezen van deze handleiding het idee heeft dat uw rookmelder op de een of andere manier defect is, moet u er niet zelf iets aan doen. Stuur de rookmelder voor service naar: AjaxChubbVarel, Cruquiusweg 118, 1019 AK Amsterdam. (Zie garantievoorwaarden)

TIEN JAAR GARANTIE

Kidde Safety garandeert de oorspronkelijke koper dat de bijgesloten rookmelder onder normale gebruiks- en onderhoudsomstandigheden voor een periode van tien jaar vanaf de aankoopdatum vrij zal zijn van afwijkingen op het gebied van materiaal, uitvoering of ontwerp. De verplichting van KIDDE Safety onder deze garantie blijft beperkt tot het repareren of vervangen van de rookmelder of welk ander onderdeel daarvan ook die volgens ons afwijkt op het gebied van materiaal, uitvoering of ontwerp, zonder kosten voor de klant, indien deze de rookmelder samen met het aankoopbewijs en post- en verzendkosten opstuurt naar de afdeling Garantieservice: AjaxChubbVarel BV, Cruquiusweg 118, 1019 AK Amsterdam

De garantie is niet geldig als de rookmelder na de aankoopdatum is beschadigd, aangepast, misbruikt of gewijzigd of indien het niet goed werkt ten gevolge van slecht onderhoud of verkeerde plaatsing.

DE AANSPRAKELIJKHEID VAN KIDDE SAFETY OF EEN VAN ZIJN MOEDER- OF DOCHTERMAATSCHAPPIJEN DIE VOORTKOMT UIT DE VERKOOP VAN DEZE ROOKMELDER OF ONDER DE VOORWAARDEN VAN DEZE BEPERKTE GARANTIE ZAL IN GEEN GEVAL HOGER ZIJN DAN DE VERVANGINGSKOSTEN VAN DE ROOKMELDER EN KIDDE SAFETY OF EEN VAN ZIJN MOEDER- OF DOCHTERMAATSCHAPPIJEN ZAL IN GEEN GEVAL AANSPRAKELIJK ZIJN VOOR INDIRECTE GEVOLGSCHADE ALS GEVOLG VAN STORING VAN DE ROOKMELDER OF VOOR BREUK VAN DEZE OF EEN ANDERE GARANTIE, UITDRUKKELIJK OF NIET-UITDRUKKELIJK VERMELD, ZELFS INDIEN DE GEVOLGSCHADE VOORTVLOEIT UIT DE NALATIGHEID OF SCHULD VAN HET BEDRIJF ZELF.

Deze Garantie laat uw overige wettelijke rechten onverlet.



©Copyright Walter Kidde Portable Equipment 2005. Alle rechten voorbehouden.

VOOR VRAGEN OF MEER INFORMATIE

Bel AjaxChubbVarel
Telefoonnummer **020 - 5909 500**
www.ajaxchubbvarel.nl

Kidde Safety Europe Ltd - Mathisen Way, Poyle Road - Coinbrook SL3 0HB - UK