

INTERVILVOORSE, MAATSCHAPPIJ voor HUISVESTING

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Algemeenheden

Het reglement van inwendige orde is een aanvulling van de huurovereenkomst en is bindend voor alle huurders en bewoners van Intervilvoordse. Wij raden u aan dit reglement grondig te lezen en te eerbiedigen.

De bedoeling van dit reglement is het bevorderen van een ordelijke en aangename bewoning en een goede verstandhouding tussen burens.

Het reglement van inwendige orde kan altijd aangepast worden volgens de beslissingen van de Raad van Bestuur van de maatschappij. Deze beslissingen worden aan de huurders meegedeeld.

Administratie

Artikel 1.

Als er zich veranderingen in het gezinsinkomen voordoen, bent u als huurder verplicht dit binnen de maand aan ons mee te delen. Dit geldt zowel voor een inkomenstoename als voor een inkomensdaling.

Voorbeelden waardoor het gezinsinkomen kan wijzigen:

- een bewoner gaat met pensioen;
- een huurder overlijdt;
- een bewoner verhuist;
- het gezamenlijk inkomen berekend over drie opeenvolgende maanden is met minstens 20% tegenover het inkomen in het referentiejaar gedaald;
- personen komen bijwonen

De eventueel herberekende huurprijs gaat in, de maand volgend op de afgifte van de nodige bewijsstukken.

Bij het laattijdig meedelen van een gestegen gezinsinkomen (bevoorbeeld doordat er iemand is komen bijwonen, die niet werd aangegeven) zal de huurprijs herberekend worden met terugwerkende kracht vanaf de maand dat kan worden vastgesteld dat het inkomen gestegen was.

Artikel 2.

Alleen de gezinsleden die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn doorgegeven als bewoners, mogen de woning bewonen. De toelating tot bijwoning van een persoon moet door de huurder schriftelijk aangevraagd worden.

De toelating tot bijwoning en eventuele huurprijsverhoging wordt schriftelijk aan de huurder overgemaakt. Eventuele weigeringen tot bijwoning worden ook meegedeeld.

Artikel 3.

De betaling van de maandelijkse verschuldigde bedragen dienen bij voorkeur door middel van een bestendige opdracht te worden uitgevoerd. Hierbij moeten alle gegevens worden overgenomen zoals deze op de voorgedrukte betalingsformulieren vermeld zijn.

De huur dient voor de 10^{de} kalenderdag te zijn betaald. Betalingen van kostennota's, tegoeden voor afrekening hurlasten e.d.m. dienen betaald te zijn tegen de vermelde vervalddag.

Artikel 4.

Intervilvoordse kan maar tot betaling van de herstellings- en onderhoudswerken overgaan als zij zelf opdracht tot de werken gaf.

Wanneer u als huurder zelf een aannemer aanstelt om (herstellings-) werken uit te voeren of deze werken zelf uitvoert, kan u op geen enkel ogenblik de kosten van deze werken verhalen op de Intervilvoordse.

Zelfs niet in het geval deze werken normaal voor ons als eigenaar ten laste waren. Wij hebben onze eigen mensen en specifiek aangestelde aannemers waardoor het reglementair niet is toegestaan andere aannemers aan te stellen of werken te laten uitvoeren....

Voor het uitvoeren van onderhouds-, herstellingswerken moet u steeds toegang verlenen aan de gemachtigde personen en moet u afstand doen van elke vergoeding of huurvermindering, zolang de werken duren.

Artikel 5.

U moet de woning uiterlijk binnen de twee maanden na ontvangst van de sleutels bewonen. Hiertoe kan u steeds gevraagd worden ons een officieel bewijs van domiciliëring over te maken.

Artikel 6.

U moet op het einde van de opzegperiode de uitgaande staat van bevinding laten opstellen door een afgevaardigde van de Inter-Vilvoordse.

Na ontvangst van uw opzegbrief, zal u een bevestigingsbrief hiervan worden overgemaakt.

In deze bevestigingsbrief wordt u de verdere procedure omtrent de beëindiging van de huurovereenkomst toegelicht en wordt u een voorstel tot afspraak gedaan waarop de uitgaande plaatsbeschrijving kan worden opgemaakt.

Deze afspraak kan worden verplaatst mits ons hiervoor ruim op voorhand te verwittigen.

De eventuele nieuwe afspraak zal eveneens schriftelijk worden bevestigd.

De sleutels worden bij de opmaak van de uitgaande plaatsbeschrijving in de woning afgegeven aan de afgevaardigde van de maatschappij. Als de sleutels niet op tijd kunnen worden overdragen zonder dat hiertoe een geldige en aanvaardbare reden kan worden opgegeven, zal een bijkomende maand huur worden aangerekend.

Artikel 7.

De Intervilvoordse heeft steeds het recht om een grond/perceel/deel van het gebouw (o.a. op het dak) ter beschikking te stellen aan instellingen van openbaar nut, bijvoorbeeld voor het plaatsen van elektrische cabines, antennes.... In dit geval wordt u als huurder hiervan altijd vooraf verwittigd.

Artikel 8.

Als huurder moet u het pand onderhouden als een goede huisvader!

Dit houdt in dat u als huurder moet instaan voor volgende onderhoudswerken:

- gebroken of gebarsten ruiten behalve bij hagel of overmacht vervangen;
- binnenbepleisteringen tot 1 meter hoogte herstellen;
- vloeren en parketten met een aangepast onderhoudsproduct regelmatig kuisen;
- krassen en vlekken verwijderen op vloeren en parketten;
- beglazing van ramen regelmatig schoonmaken;
- smeltzekeringen vervangen, beschadigde lichtsakelaars en stopcontacten onderhouden en vervangen;
- het behangpapier en schilderwerk van muren, ramen en deuren onderhouden;
- kranen, afsluitkranen regelmatig onderhouden en ontkalken;
- regelmatig de woning, vast meubilair, sanitaire toestellen van de woning kuisen met een aangepast onderhoudsproduct;
- alle gaten in bepleistering dicht en beschadigde muren herstellen;
- bomen en beplantingen snoeien en regelmatig het gras maaien;
- bijzonder aandacht besteden aan het onderhoud van toilet, afvoerleidingen, waterleidingen, sterfputjes;
- waterleidingen en centrale verwarmingsinstallaties beschermen tegen vorst;
- bij sneeuwval de stoep of loopgang vrijhouden;
- de sloten, scharnieren en andere onderdelen van het hang- en sluitwerk invetten of smeren;
- Dakgoten (tot aan een eerste verdieping) en bijhorende afvoerbuizen op regelmatige basis uitkuisen zodat verstoppingen worden voorkomen,
- Geen frituur- en andere vetten in de afvoeren en het toilet doorspoelen,

Artikel 9.

Herstellings- en onderhoudswerken die reglementair en wettelijk ten laste zijn voor de huurder, dienen door de huurder te worden uitgevoerd.

Indien u als huurder deze werken niet zelf kan of laten uitvoeren, kan u beroep doen op onze technische dienst.

De kosten zullen u evenwel volledig worden doorgerekend.

U kan ook zelf hiervoor een aannemer contacteren die deze werken voor u en op uw kosten uitvoert.

Welke werken ten laste vallen van de huurder en welke voor ons als eigenaar, kan u grotendeels terugvinden in het boekje 'Ziezo' dat u bij uw contractondertekening heeft meegekregen.

Artikel 10.

U mag zelf de tuin inrichten. Let wel dat hagen maar maximum 1,80 meter hoog mogen zijn en deze verplicht dienen gesnoeid te worden wanneer deze hoger zijn. Aanplantingen of inrichtingen die hinderlijk zijn voor de burens mogen niet aangebracht worden. Bij inbreuken hiertegen, zal u deze op ons verzoek onmiddellijk dienen te verwijderen. U mag echter geen veranderingen aanbrengen aan de voortuin indien deze door ons werd aangelegd. U dient deze enkel degelijk te onderhouden...

Artikel 11. (is slechts nog op een aantal huizen van toepassing)

Het jaarlijks onderhoud van de schoorsteen is ten laste van de huurder. Hij dient hiervoor zelf contact op te nemen met een erkend schouwveger.

Bij het verlaten van de woning zal het laatste onderhoudsattest worden opgevraagd. Indien dit niet kan worden voorgelegd of het attest ouder is dan 2 jaar, zal de kostprijs voor het kuisen van de schouw in de huurschade worden aangerekend

Artikel 12.

U staat in voor het normale onderhoud van de gasapparaten. U moet de ontkalking van de apparaten eenmaal per jaar laten uitvoeren. Bij het verlaten van de woning moet de huurder een bewijs van ontkalking voorleggen.

Artikel 13.

U moet waakzaam zijn tegenover externe elementen (regen, wind, hagel, sneeuw, vorst en brand).

Dit betekent dat u als huurder moet

- zorgen voor voldoende verluchting, ventilatie en verwarming;
- zorgen dat kranen en waterleidingen bij vriesweer voldoende zijn geïsoleerd, zodat deze niet kunnen bevriezen;
- ons onmiddellijk, bij voorkeur schriftelijk, dient te verwittigen van optredende gebreken of schade.

Artikel 14.

Bij het verlaten van uw woning bent u als huurder verantwoordelijk voor:

- het ontkalken van de gasapparaten;
- het degelijk kuisen van alle sanitaire en elektrische toestellen;
- het afleveren van alle sleutels die u bij het begin van de huur heeft ontvangen ook de sleutels van de brievenbus;
- het verwijderen van alle haken, nagels e.a. die in de muren bevestigd zijn;

- het opvullen van alle gaten in de muren;
- het vlot aflopen van alle afvoerleidingen. Desgevallend dient u deze vooraf te ontstoppen door een erkende firma. In dit geval vraagt u deze best hiervan een attest;
- het kuisen van de schoorsteen;
- radiatoren die door u werden geleverd in een kleur verschillend van de oorspronkelijke kleur, dienen terug op een vakkundige wijze in de originele kleur te worden geschilderd;
- alle schilderwerken (muren, deuren,...) waarvan de kleur moeilijk te bedekken is (= donkere kleuren) zoals zwart of andere hevige kleuren, dienen opnieuw in een lichtere, bij voorkeur witte kleur, te worden geschilderd;
- het ontdoen van alle behangwerk, d.w.z. geen enkele muur mag nog behangen zijn
- het reinigen van de ganse woning;
- het door krassen beschadigd glas te vervangen met een nieuw gelijkaardig glas;
- de optimale werking van alle linten van de rolluiken;
- de optimale werking van alle sloten, scharnieren, schuifsloten, handvatten van om het even welk mechanisme dat het openen en sluiten van de venster toelaat;
- dat de door u geplaatste elektrische huishoudtoestellen meegenomen worden;
- de leidinglengte om elektrische apparaten aan te koppelen moet minstens acht centimeter bedragen
- het verwijderen van alle door u geplaatste lampen en armaturen;
- de elektrische leidingen in de plafonds voorzien zijn van klemblokjes (suikertjes);
- het reinigen van alle kelders, zolders en garages en deze volledig leeg zijn;
- het afsluiten van de gaskraan met een afsluittop;
- het verwijderen van alle tapijten, ook door u aangebracht vast tapijt en alle lijmsporen hiervan
- het voorkomen van eventueel ongedierte zoals kakkerlakken, vlooien of ander ongedierte;

Indien de bestaande vloertegel, linoleum of vinyl beschadigd is door het aanbrengen van een tapijt of het plaatsen van meubilair, kan aan de huurder een vergoeding voor waardevermindering worden aangerekend.

Indien een deur werd ingekort, dient door de huurder een nieuwe identieke deur te worden geplaatst of zullen de kosten hiervoor volledig worden doorgerekend in de huurschade.

Bij het verstrijken van de huur moet de huurder de woongelegenheden terug overdragen, in goede staat, behalve wat normale sleet, ouderdom of overmacht betreft. De normale sleet is deze die het gevolg is van het normaal gebruik.

Huurschade die niet hersteld werd door de huurder wordt uiteraard aangerekend, rekening houdend met de kostprijs van levering, plaatsing op het ogenblik van de verhuizing en met het aantal jaren dat een installatie normaal moet meegaan.

Aanpassingen woning

Artikel 15.

Het is verboden:

- bijgebouwen van welke aard ook - dierenhokken, tuinhuisjes, carport - e.d. zonder schriftelijke toelating van de maatschappij of in strijd met de stedenbouwkundige bepalingen van de Stad op te richten. Alle onrechtmatige opgetrokken gebouwen en constructies zullen verplicht dienen afgebroken te worden;
- verhardingen aan te brengen rond de woning door middel van asfalt, beton, tegels, keien of andere materialen zonder de schriftelijke toelating van de verhuurder.
- terrassen gedeeltelijk of geheel af te sluiten met vaste of wegneembare materialen zoals plastieken folies, golfplaten, windschermen, houten panelen, stenen constructies, enz. ...;
- gasflessen of petroleumvuurtjes te gebruiken;
- de bestemming van de voor- en achtertuin te veranderen en deze te gebruiken als parkeerplaats voor auto's, caravans, mobilhomes, boten en andere;
- inritten van woningen af te sluiten;
- vast tapijt te kleven of te nagelen op de bestaande vloeren of vloerbekleding;
- binnendeuren te behangen of te er stickers op aan te brengen;
- keukenmeubilair te schilderen, noch te behangen, of er stickers op aan te brengen
- binnendeuren in te korten;
- plafonds te behangen of met andere materialen te bezetten (isomo, houten panelen)
- korrelige verfsoorten of pleisterkalk te gebruiken;
- de muren te behangen met kranten of tijdschriften.
- extra sloten aan te brengen op ramen en deuren
- kamers op te delen door extra wanden te plaatsen of indelingen te wijzigen door muren uit te breken.
- zonneluifels, antennes of aansluitingen rechtstreeks te verankeren aan buitenmuren.
- gaten te boren in buitenmuren, schrijnwerk van de ramen en deuren

Artikel 16.

Er mogen geen aanpassingen gebeuren aan de bestaande installaties van gas en elektriciteit, elke aanpassing wordt weggenomen en herkeurd op kosten van de huurder.

Artikel 17.

Schotelantennes zijn toegelaten maar mogen niet zichtbaar zijn van aan de straatkant van de woning. De antennes mogen tevens niet verankerd worden in binnenmuren, buitenmuren en zolderingen.

Artikel 18

Als de woning uitgerust is met een verwarmingsinstallatie heeft de Inter-Vilvoordse hiervoor een onderhoudscontract met een externe firma afgesloten. De huurder is verplicht deze firma het onderhoud te laten uitvoeren.

Leefbaarheid

Artikel 19.

Huisdieren worden slechts toegestaan als ze niet hinderlijk zijn voor de burens, door lawaai, geur of welke andere reden ook. Het is verboden om gevaarlijke, exotische dieren te houden (slangen, apen, spinnen).

Toegelaten huisdieren zijn:

- hond, kat, dwerghamster, fret, cavia, dwergkonijn en kleine siervogels (kanaries, papegaai).

Per appartement is maximum één huisdier toegelaten.

In een huis worden er maximum twee huisdieren toegelaten

(uitzondering: vissen, schildpadjes).

Het houden van neerhofdieren zoals kippen, konijnen, vogels,...en het plaatsen van hokken hiertoe, is enkel maar toegestaan nadat hiervoor een schriftelijke aanvraag werd ingediend en een schriftelijke toelating hiervoor werd bekomen.

Indien geen toelating werd gevraagd of bekomen, zal onmiddellijk de afbraak worden bevolen alsook de dieren dienen verwijderd te worden.

Artikel 20.

Het is uitdrukkelijk verboden om in appartementsgebouwen:

- voorwerpen te plaatsen in de gemeenschappelijke delen - ingang, traphal en gangen, kelders);
- de gemeenschappelijke delen mogen niet gebruikt worden als stapelplaats, werkruimte, vergaderruimte, enz...;
- kelders en/of bijgebouwen als woon- en/of slaapgelegenheid te gebruiken;
- afvalzakken langer in de kelder te bewaren dan dat de wekelijkse of tweewekelijkse ophaalronde langskomt;
- afval door de ramen of via terras naar beneden te gooien
- afval op het terras op te stapelen, in de voortuin te gooien of het voetpad voor het gebouw op te stapelen,
-

Achtergelaten goederen in de traphallen en gemeenschappelijke delen zullen onmiddellijk worden verwijderd.

De kosten van opruiming en reiniging zullen aan de huurders van het desbetreffend gebouw aangerekend worden. Enkel ingeval met zekerheid kan worden aangenomen aan wie de verwijderde goederen toebehoren, zullen de kosten aan de betrokken huurder worden doorgerekend.

Artikel 21.

Herstellingskosten aan de gemeenschappelijke uitrusting en/of delen van het gebouw die door een huurder worden veroorzaakt, zullen aan deze persoon worden aangerekend.

Ingeval niet met zekerheid een verantwoordelijke hiervoor kan worden aangeduid, zullen deze kosten verrekend worden over alle de huurders van het gebouw.

Wij vragen dan ook bij elke verhuis extra aandacht te besteden om de gemeenschappelijke delen van het gebouw niet te beschadigen.

Artikel 22.

Conform **het politiereglement** is iedereen verplicht zich zo te gedragen dat andere bewoners niet gehinderd worden door geluidsoverlast, te luidruchtige muziek, televisie. Let er op dat ook overdag aanhoudende te luide muziek of nodeloze lawaaihinder bij medebewoners storend kan overkomen.

Wanneer iedereen hierbij het nodige respect opbrengt en rekening houdt met de medebewoners, kunnen al veel problemen worden vermeden

Huurders die **na 22.00 uur** verhuizen of nog werken uitvoeren in hun gehuurde woning overtreden in principe de wet op de geluidshinder.

Artikel 23.

U moet de reglementaire vuilniszakken (PMD - restafval – afval van groenten, fruit, en tuin) veilig op de stoep of op de aangewezen verzamelplaats plaatsen.

Deze zakken mogen buiten geplaatst worden **na 19.00** uur op de dag die voorafgaat aan de dag waarop het ophalen van deze vuilniszakken plaatsvindt.

Het politiereglement is hier van toepassing en eveneens de regels van de firma die instaat voor het ophalen van het huisvuil.

Het buitenzetten van niet reglementaire afvalzakken of het te vroeg buitenzetten van reglementaire afvalzakken, wordt beschouwd als sluikestorten en wordt gesanctioneerd met een GAS-boete (250 of meer euro)

Artikel 24.

Huurders die in een flatgebouw wonen moeten:

- fietsen en kinderwagens stallen in de daarvoor voorziene ruimte;
- instaan voor de schoonmaak van hun eigen appartementsdeur, de deur van hun berging(en) en kelderdeur;
- de liften alleen gebruiken voor personenvervoer.

Bij verhuis kan toelating worden gegeven om deze te gebruiken. Hierbij dient er wel op te worden toegezien dat:

- a. deze niet wordt overladen, het gewicht dat toegelaten is, wordt in elke lift meegedeeld
 - b. de liftwanden en -deur degelijk worden beschermd tegen beschadigingen
 - c. het gebruik door de andere bewoners nog voldoende kan doorgaan
- de noodtrappen alleen in geval van nood gebruiken;
- bij sneeuwval de sneeuw ruimen op de stoep en/of loopgang voor de gevel van de gehuurde flat. U ontlast de verhuurder van alle aansprakelijkheid voor de gevolgen van de huurder die hierover nalatig zou zijn.

Deze opsomming is niet limitatief en wordt uitgebreid volgens de plaatselijke omstandigheden en gebruiken, alsmede overeenkomstig het gemeen recht.

Opgemaakt te Vilvoorde op **12.05.2020**.

Handtekening(en)

De huurder(s)

(Handtekening voorafgegaan door "**gelezen en goedgekeurd**")