

Юридична адреса (поштовий індекс, населений пункт)

.....
(адреса, №)

Юридична особа (найменування юридичної особи).....

Представник.....

З метою використання майна як основного місця проживання (прізвище, ім'я та по батькові мешканця, державний реєстраційний номер) :

Дата та місце народження :

Адреса :

БУЛО УКЛАДЕНО НАСТУПНУ УГОДУ :

1. Опис орендованого майна

За цим договором оренди орендодавець передає орендарю, який приймає, наступне нерухоме майно, що знаходиться за адресою

.....
у тому числі (вказати принаймні) :

- тип нерухомості (студія, квартира, будинок),
- приміщення та частини будівлі, що охоплюються договором оренди,
- житлова зона (поверх),
- кількість кімнат, ванних кімнат, спальень,
- наявність кухні (облаштованої чи ні),
- рік будівництва, якщо він відомий орендодавцю,
- наявність чи відсутність центрального опалення, термостатичної системи,
- наявність чи відсутність склопакетів на всіх вікнах житла,
- наявність чи відсутність підвалу, горища, балкону, тераси або саду,
- зони загального користування, приватні зони,
- вказати, якщо нерухомість здається вмебльованою:

.....
Надалі іменується « орендоване майно ».

Енергоефективність орендованого майна становить (вказати відповідну літеру рівня у сертифікаті РЕВ) : []. Сертифікат РЕВ додається до цього договору оренди (Додаток 2).

Якщо орендоване майно є частиною спільної власності, орендар має права, передбачені статтею 577–10, §4 Цивільного кодексу, і зобов'язується поважати основний юридичний акт, правила спільної власності та норми внутрішнього порядку, що перелічені в Додатку 3.

Рішення загальних зборів є обов'язковими для виконання орендарем.

Орендар не повинен створювати незручності для інших мешканців.

2. Призначення орендованого майна

Сторони погоджуються, що орендоване приміщення призначено для використання як основне помешкання.

Орендарю заборонено змінювати призначення без прямої, попередньої та письмової згоди орендодавця, який не відмовиться від цієї угоди без вагомої причини.

Використання частини орендованого майна для професійних потреб :

- Орендодавець не дозволяє орендарю виділяти частину орендованого майна для здійснення професійної діяльності або з будь-яких причин вираховувати орендну плату та витрати зі свого доходу. У разі недотримання вимог попереднього пункту орендар нестиме відповідальність перед орендодавцем за усі додаткові податки, стягнені з останнього, у відповідних випадках, навіть якщо ця податкова вимога виникне після його від'їзду, потенційна умова « для остаточного розрахунку » не покриває цю вірогідність.
- Орендодавець дозволяє орендарю виділяти частину орендованого майна для здійснення професійної діяльності. Діяльність, яка регулюється законом про комерційну оренду, виключена за будь-яких обставин. У цьому випадку сторони, відповідно до статті 8 Кодексу про податок на прибуток, погоджуються, що частина орендованого майна, яка призначена для професійної діяльності, становить% від загальної орендної плати та% витрат на комунальні послуги.

3. Строк оренди

Сторони погоджуються, що договір оренди укладається на :

- дев'ять років або більш тривалий строк (стаття 3.1.)
- строк менше шести місяців (стаття 3.2.)
- короткий строк (понад шість місяців, але не більше трьох років) (стаття 3.3.)
- довічно (стаття 3.4.)

3.1. Оренда на дев'ять років або більш тривалий строк

3.1.1. Тривалість

Цю оренду укладено :

- на строк дев'ять років. Строк оренди починається, і закінчується

Оренда закінчується наприкінці цього дев'ятирічного періоду шляхом письмового повідомлення орендодавця про закінчення оренди не пізніше ніж за шість місяців до цієї дати.

У разі відсутності повідомлення про закінчення оренди протягом періоду, передбаченого в попередньому пункті, договір оренди буде продовжено щоразу на три роки на тих самих умовах, включно з орендною платою, з дотриманням норм індексації та умов перегляду.

- на строк (понад дев'ять років). Строк оренди починається, і закінчується

Оренда закінчується наприкінці цього періоду шляхом письмового повідомлення однієї зі сторін про закінчення оренди не пізніше ніж за шість місяців до цієї дати.

У разі відсутності повідомлення про закінчення оренди протягом періоду, передбаченого в попередньому пункті, договір оренди буде продовжено щоразу на три роки на тих самих умовах, включно з орендною платою, з дотриманням норм індексації та умов перегляду.

3.1.2. Дострокове припинення угоди

Орендодавець може розірвати цей договір оренди на умовах, передбачених статтями 237 та 239 Житлового кодексу Брюсселя.

Орендар може розірвати договір оренди у будь-який час шляхом письмового повідомлення за три місяці про закінчення оренди рекомендованим листом.

Якщо орендар розриває договір оренди протягом перших трьох років, орендодавець має право на компенсацію. Ця компенсація дорівнює тримісячній, двомісячній або місячній орендній платі, залежно від терміну закінчення оренди (протягом першого, другого чи третього року).

Коли орендодавець розриває договір на умовах, передбачених у статті 237, §5 Житлового кодексу Брюсселя, орендар може, в свою чергу, у будь-який час розірвати договір оренди за умови повідомлення протягом одного місяця. У цьому випадку орендар не несе відповідальності за компенсацію, передбачену попереднім пунктом. Орендодавець також несе відповідальність за виконання причини первинного попередження та виплату компенсації.

3.2. Оренда на строк менше шести місяців

Договір оренди укладається на строк, який починається з та закінчується, якщо його не буде продовжено за взаємною згодою. Договір оренди не можна розірвати достроково.

Він автоматично припиняється після закінчення терміну дії без повідомлення про закінчення оренди або компенсації жодної зі сторін.

3.3. Оренда на строк понад шість місяців, але не більше трьох років

3.3.1. Тривалість

Договір оренди укладається на строк, який починається з та закінчується

Договір оренди закінчується шляхом (письмового) повідомлення про закінчення оренди будь-якою стороною не пізніше ніж за три місяці до закінчення погодженого терміну.

Сторони можуть продовжити короткострокову оренду за взаємною згодою на тих самих умовах, включно з орендною платою, але з дотриманням норм індексації. Пролонгація договору має бути виконана в письмовій формі. Договір оренди дозволено подовжувати один або декілька разів, проте лише письмово в рамках поточного договору оренди, в вигляді додатку до нього або іншого наступного письмового документа на тих самих умовах, при цьому загальна тривалість договору оренди не має перевищувати трьох років.

Незважаючи на положення або угоду про протилежне, за відсутності повідомлення про закінчення оренди, надісланого в установлені терміни, або якщо, незважаючи на повідомлення про закінчення оренди з боку орендодавця, орендар продовжує займати приміщення без протидії з боку орендодавця, і навіть у гіпотетичному випадку укладання нового договору між тими самими сторонами, договір оренди вважається укладеним на дев'ять років з дати, коли первинний договір короткострокової оренди набув чинності. При цьому орендна плата та інші умови залишаються незмінними порівняно з умовами первинного договору оренди з можливістю індексації та умов перегляду.

3.3.2. Договори оренди на строк більше одного року : дострокове припинення угоди орендодавцем

Орендодавець може розірвати договір оренди за таких сукупних умов :

- у будь-який час після першого року оренди :

- ✓ для використання орендованого майна орендодавцем, його дружиною/чоловіком, родичами, усиновленими дітьми або дітьми дружини/чоловіка, далекими родичами, а також родичами дружини/чоловіка до третього ступеня ;
 - ✓ за умови попередження рекомендованим листом за три місяці та компенсації у розмірі місячної орендної плати ;
- орендодавець повинен зазначити в повідомленні про закінчення оренди особу та спорідненість з орендодавцем особи, яка проживатиме в цьому місці ;
 - на вимогу орендаря орендодавець протягом двох місяців повинен надати підтвердження родинних стосунків ;
 - особа, про яку йдеться у цьому повідомленні про закінчення оренди, має в'їхати у приміщення на два роки, а відлік цього терміну почнеться не пізніше ніж через рік після фактичного звільнення приміщення.

Якщо орендодавець без обґрунтування виняткових обставин не організує проживання цієї категорії людей на відповідних умовах та протягом передбаченого періоду, орендар має право на компенсацію у розмірі орендної плати за вісімнадцять місяців.

3.3.3. Дострокове припинення угоди орендарем

Орендар може розірвати договір оренди в будь-який час за умови попередження за три місяці та компенсації у розмірі місячної орендної плати.

3.4. Довічна оренда

3.4.1. Тривалість

Сторони погоджуються, що договір оренди укладається на все життя орендаря. Договір оренди припиняється автоматично у разі смерті орендаря.

3.4.2. Дострокове припинення угоди

a) орендодавцем

Сторони погоджуються :

- що дострокове припинення угоди орендодавцем неможливе.
- що дострокове припинення угоди орендодавцем можливе за умов, передбачених статтею 237 Житлового кодексу Брюсселя, за винятком §§ 2-4 цього положення, якщо сторони не домовляться про інше.

b) орендарем

Орендар може розірвати договір оренди у будь-який час шляхом письмового попередження про закінчення оренди (бажано — рекомендованим листом) за три місяці.

Якщо орендар розриває договір оренди протягом перших трьох років, орендодавець має право на компенсацію. Ця компенсація дорівнює тримісячній, двомісячній або місячній орендній платі, залежно від терміну закінчення оренди (протягом першого, другого чи третього року).

Коли орендодавець розриває договір згідно зі статтею 237, §5 Житлового кодексу Брюсселя, орендар може, в свою чергу, у будь-який час розірвати договір оренди за умови повідомлення про це за один місяць. У цьому випадку орендар не несе відповідальності за компенсацію, передбачену попереднім пунктом. Орендодавець також несе відповідальність за виконання причини первинного попередження та виплату компенсації.

4. Орендна плата

4.1. Базова орендна плата та умови оплати

Оренда виконуватиметься за умови сплати початкової базової орендної плати у розмірі євро.

У разі оренди з меблями :

- частина орендної плати, що відноситься до меблів, становить% від загальної орендної плати
- частина орендної плати, що відноситься до будівлі, становить% від загальної орендної плати

Орендну плату слід платити :

- кожного місяця
- за період місяця(-ів)

Оплата виконується :

- не пізніше днів до початку періоду
- не пізніше днів після початку періоду
-

Оплату слід здійснювати (у разі відсутності вибору існують три варіанти) :

- банківським переказом або оплатою на рахунок №.....
- шляхом постійного доручення переказу на рахунок №.....
- з рук в руки з розпискою

4.2. Індексація

- Орендна плата не підлягає індексації.
- Кожна зі сторін може вимагати індексації орендної плати не частіше одного разу на рік, у річницю набрання чинності договору оренди та шляхом письмової заяви зацікавленої сторони (бажано — рекомендованим листом), відповідно до наступної формули :

$$\frac{\text{базова орендна плата} \times \text{новий індекс}}{\text{базовий індекс}}$$

Базовою орендною платою є сума, зазначена у пункті 4.1.

Базовим індексом вважається індекс справного стану "indice santé" за місяць, що передує місяцю укладення договору оренди, тобто

Новим індексом вважається індекс "indice santé" за місяць, що передує річниці набрання чинності договору оренди.

4.3. Відсотки за прострочення платежу

У разі відсутності платежу в установлений термін орендар має сплатити відсотки за прострочення платежу, нараховані на суму до сплати до моменту погашення заборгованості.

Відсотки нараховуються :

- з дня після отримання офіційної вимоги до сплати;
- з дня після закінчення встановленого терміну.

Застосовна процентна ставка для компенсації понесених збитків :

- відповідає офіційній процентній ставці;
- умовно встановлюється на рівні% на рік.

4.4. Орієнтовна сума орендної плати

Орієнтовна орендна плата за орендоване майно або період орендної плати відносно орієнтовної базової суми оренди за орендоване майно (як зазначено на сайті <https://loyers.brussels>) становить :

5. Витрати та комунальні послуги

5.1. Загальні положення

- Суми витрат та вартість комунальних послуг, що стягуються з орендаря , відповідають фактичним витратам.

Орендар :

- сплачуватиме, окрім орендної плати, резервну суму у розмірієвро на місяць одночасно з орендною платою. Розмір резервної суми може бути змінений за взаємною згодою на прохання однієї зі сторін після складання річного розрахунку, залежно від понесених витрат, вказаних в останньому складеному розрахунку.
 - не сплачуватиме резервну суму на витрати та сплачуватиме свою частку в цих витратах(періодичність) після надсилання детального розрахунку від орендодавця.
- Витрати та комунальні послуги, за які орендар несе відповідальність, зафіксовані на рівні євро та підлягають сплаті щомісяця одночасно з орендною платою.
 - Витрати на додаток до орендної плати не стягуються. Статті 5.2–5.5 не застосовуються.
 - Індивідуальні та загальні витрати та комунальні послуги орендаря за орендоване майно включають :

5.2. Перерахунок фіксованих платежів у фактичні

У будь-який час кожна зі сторін може вимагати перерахунок фіксованих платежів та вартості комунальних послуг у фактичні або їх перегляд відповідно до фактично понесених витрат.

5.3. Окремі рахунки та документальні підтвердження

Якщо витрати та комунальні послуги є реальними витратами, їх необхідно деталізувати на окремому від орендної плати рахунку. Орендодавець зобов'язується надавати цей рахунок та підтверджувальні документи щонайменше один раз на рік.

У випадку багатоквартирних будинків під керуванням однією особою зобов'язання вважається виконаним, коли орендодавець надає орендарю звіт про витрати та оплату комунальних послуг, а орендарю або його представнику пропонується можливість ознайомитися з документами у фізичної особи або за місцем знаходження юридичної особи, яка здійснює керування.

5.4. Індивідуальні витрати орендаря на комунальні послуги

5.4.1. У разі наявності індивідуальних лічильників

Сторони фіксуватимуть дані індивідуальних лічильників або вимірювальних приладів до заселення орендаря в приміщення. Номери та коди лічильників:

Гаряча вода: Номер	Код.....
Холодна вода: Номер	Код.....
Газ : Номер	Код.....

Електрика вдень: Номер	Код.....
Електрика вночі: Номер	Код.....
Інше: Номер.....	Код.....

5.4.2. У разі відсутності індивідуальних лічильників

Сторони погоджуються, що резервні суми згідно з передбаченими нижче частками визначатимуться на основі :

- A- кількості житлових приміщень, розташованих у будівлі, та кількості людей у кожному житловому приміщенні, причому передбачається, що мешканці кожного житлового приміщення нестимуть еквівалентні витрати ;
- B- площі житлового приміщення по відношенню до загальної площі індивідуальних частин будівлі, а саме —..... ;
- C- кількості часток орендованого майна в місцях загального користування будинку, як зазначено в основному юридичному акті, а саме —часток ;
- D- інших умов : (вказати) :

Орендар несе витрати :

- за опалення за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за гарячу воду за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за електрику за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за водопровідну воду за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за газ за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)

5.5. Загальні витрати на комунальні послуги

Сторони погоджуються, що резервна(-і) сума(-и) згідно з передбаченими нижче частками визначатимуться на основі :

- A- кількості житлових приміщень, розташованих у будівлі, та кількості людей у кожному житловому приміщенні, причому передбачається, що мешканці кожного житлового приміщення нестимуть еквівалентні витрати ;
- B- площі житлового приміщення по відношенню до загальної площі індивідуальних частин будівлі, а саме —..... ;

C- кількості часток орендованого майна в місцях загального користування будинку, як зазначено в основному юридичному акті, а саме —
.....Часток ;

D- інших умов : (вказати) :

Орендар несе витрати :

- за за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за..... за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за..... за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за..... за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)
- за..... за тарифомєвро
 - фіксована сума
 - резервна сума згідно з часткою : A - B - C - D (обвести)

Фіксована сума підлягатиме індексації у бік збільшення або зменшення відповідно до формули, передбаченої у статті 4.2.

6. Збори та податки

6.1. Податок на власність

Заборонено стягувати податок на власність з орендаря.

6.2. Інші положення

Податки та збори, пов'язані з користуванням майном, яке передано або буде передано в оренду державою, регіоном, провінцією, муніципалітетом або іншим державним органом, має сплачувати :

- орендодавець
- орендар

Усі податки та збори, пов'язані з правом власності на майно, крім податку на власність, що сплачується або має бути сплачений з майна, орендованого державою, регіоном, провінцією, муніципалітетом чи іншим державним органом, має сплачувати :

- орендодавець
- орендар

7. Гарантія

З метою забезпечення дотримання зобов'язань орендар складає гарантію до набрання чинності договору оренди та до передання ключів.

Орендар обирає :

- сплатити гарантію в розмірієвро (максимум 2 місяці орендної плати) на індивідуальний рахунок, відкритий на його ім'я в банку

або

- скласти банківську гарантію в розмірієвро (максимум 3 місяці орендної плати) у банку

та/або (обведіть ваш вибір)

- надати гарантію від особи-поручителя

Під час оренди сторонам заборонено витратити кошти гарантії на оплату орендної плати або комунальних платежів.

Гарантію буде скасовано після пред'явлення угоди сторін або судового рішення (також першої інстанції), що набрало законної сили.

8. Акт про стан орендованого приміщення

8.1. Акт про стан приміщення на початок оренди

Сторони зобов'язуються перед тим, як орендар вступить у володіння, спільно скласти детальний опис приміщення самостійно або за допомогою експерта. Акт стану приміщення слід скласти протягом періоду незайнятості приміщення або протягом першого місяця після заселення. У разі проведення огляду незаселеного приміщення орендар має право протягом місяця повідомити додаткові зауваження. Акт додається до цього договору оренди (Додаток 4) та підлягає реєстрації. У разі звернення до експерта витрати розподіляються між сторонами.

В останньому випадку сторони призначають за взаємною згодою експерта для виконання цього завдання. За відсутності перевірки житлового приміщення перед заселенням вважається, що на початку оренди орендар отримав орендоване майно в тому самому стані, в якому він поверне його наприкінці терміну оренди, якщо інше не буде доведено орендодавцем.

8.2. Акт про стан приміщення наприкінці оренди

З дотриманням умов статті 9.1. наприкінці терміну оренди орендар повинен повернути орендоване майно таким, яким він його отримав згідно з актом стану приміщення, якщо він був складений, за винятком речей, які стали непридатними до використання або пошкодженими через звичайний знос або форс-мажорні обставини.

Після складення опису стану приміщення на початок оренди кожна сторона може вимагати складання опису стану приміщення на кінець оренди за участі двох сторін зі спільним розподіленням витрат.

Акт складатиметься після звільнення приміщення орендарем та до передачі ключів орендодавцю.

Акт про стан приміщення на кінець оренди складатиметься за тією ж методикою, що й акт стану приміщення на початок оренди.

Вищезазначений експерт також складе опис стану приміщення на кінець оренди, визначить та оцінить збитки, за які несе відповідальність орендар. Якщо експерт припинив діяльність, сторони мають призначити іншого експерта не пізніше ніж за місяць до закінчення строку оренди. У разі недосягнення згоди найбільш наполеглива сторона може залучити мирового суддю.

Лічильники води, газу та електрики повинні залишатися відкритими до закінчення опису стану приміщення на кінець оренди.

У разі оренди з меблями, якщо сторонами не узгоджено інше, опис меблів буде здійснено під час опису стану приміщення на початок та кінець оренди вказаного вище приміщення. Якщо сторони призначають експерта, він повинен скласти цей акт, а також вказати видимі пошкодження меблів та зробити оцінку.

9. Технічне обслуговування та ремонт

9.1. Принципи

Орендар зобов'язаний виконувати незначне технічне обслуговування, а також ремонт орендованого майна, який спричинений не моральним зносом або форс-мажорними обставинами.

Орендодавець, зі свого боку, повинен протягом терміну оренди здійснювати усі необхідні ремонтні роботи, за винятком незначного технічного обслуговування та ремонту орендованого приміщення через вину орендаря.

9.2. Перелік робіт з ремонту та технічного обслуговування, які повинен виконувати орендар або орендодавець

Капітальний ремонт та роботи з технічного обслуговування, які має виконувати орендар та орендодавець, вказані у додатках до постанови Уряду від 23 листопада 2017 року, яким визначено невичерпний перелік ремонтно-технічних робіт з обов'язковою оплатою орендарем або орендодавцем.

Сторони консультуватимуться з цими додатками, щоб визначити відповідні зобов'язання. За відсутності необхідних вказівок у цих додатках, дрібні роботи з технічного обслуговування та ремонт орендованого приміщення, які оплачує орендар, визначатимуться відповідно до використання приміщення.

9.3. Ремонтно-технічні роботи для спільного користування кількох житлових одиниць

Якщо вищезазначені роботи з ремонту та технічного обслуговування можуть бути покладені на орендаря та призначені для спільного користування кількох житлових одиниць, орендодавець може, якщо договір оренди не передбачає фіксовану ставку спільних зборів та витрат, вимагати від орендаря оплатити відповідні витрати як спільні, відповідно до розподілу, передбаченому статтею 5.

9.4. Періодичність обслуговування орендованого приміщення та підтвердження

Орендар здійснюватиме дрібне технічне обслуговування наступного обладнання з такою періодичністю :

- опалювальна установка : щороку/інша періодичність :.....

та надавати підтвердження : так ні

- камін(-и) : щороку/інша періодичність :

та надавати підтвердження : так ні

- інше :, періодичність:

та надавати підтвердження : так ні

Зі свого боку, орендодавець надає перед заїздом орендаря до приміщення останній акт перевірки та періодичного технічного обслуговування або акт прийому опалювальної установки та сертифікат відповідності та технічного обслуговування водонагрівача, опалювальної установки та каміна.

9.5. Зобов'язання орендаря надавати інформацію

Орендар в найкоротші терміни повідомляє орендодавця про несправності, що виникли в приміщенні, зокрема про проведення робіт й ремонту за рахунок орендодавця. Орендар несе відповідальність за всі наслідки, пов'язані з відсутністю інформації або несвоєчасним інформуванням орендодавця, за винятком випадку надання доказів, що останній не міг не знати про роботи чи ремонт за його рахунок.

9.6. Терміновий ремонт

Якщо під час оренди в орендованому майні знадобиться виконати терміновий ремонт, який не підлягає відкладенню до закінчення терміну оренди, орендар зобов'язаний толерантно ставитися до цього, також якщо це завдає йому незручностей і якщо під час ремонту частина орендованого приміщення не буде доступною для нього.

Однак, якщо ремонтні роботи триватимуть більше сорока днів, ціна оренди буде зменшена пропорційно часу та частині орендованого приміщення, якою орендар не зможе користуватися.

Якщо під час ремонту частина(-и) майна, необхідні для проживання орендаря та його сім'ї, стануть непридатними для проживання, орендар має право розірвати договір оренди.

10. Будівельні роботи

10.1. Зміна орендованого майна орендарем

Усі будівельні роботи, оздоблення, поліпшення, перетворення орендованого майна,

можуть здійснюватися виключно за письмовою, попередньою та прямою згодою орендодавця, який не відмовиться від згоди без вагомої причини. У будь-якому разі орендар здійснюватиме ці роботи власним коштом та на власний ризик.

можуть виконуватися в наступному обсязі :

.....
.....

Будівельні роботи, оздоблення, поліпшення та перетворення будуть прийняті орендодавцем після закінчення терміну оренди :

без компенсації

з компенсацією у розмірі [.....]

Орендодавець :

відмовляється від права вимагати повернення приміщень у початковий стан і, отже, вимагати видалення будівельних робіт, оздоблення, поліпшення та перетворень, здійснених орендарем

зберігає за собою право вимагати часткового або повного відновлення початкового стану приміщення за рахунок орендаря

Орендар зобов'язаний придбати страхування та отримати усі необхідні адміністративні дозволи (дозволи на містобудування, дозволи та перевірки пожежною службою тощо) власним коштом, а також надати докази цього орендодавцеві на першу вимогу. Крім того, орендар виконуватиме вимоги основного юридичного акту та внутрішніх правил.

Якщо орендар не виконає бодай одне з цих зобов'язань, навіть у разі отримання дозволу на роботи, орендодавець може наказати негайно припинити роботу та вимагати відновлення приміщень за рахунок орендаря.

10.2. Проведення орендодавцем робіт з підвищення енергоефективності

Якщо тривалість договору оренди перевищує три роки, орендодавець може, після попередження орендаря рекомендованим листом не менше ніж за місяць, протягом терміну оренди, але не частіше одного разу на три роки, здійснювати в орендованому майні всі роботи, спрямовані на покращення енергоефективності орендованого майна, відповідно до умов статті 221 Житлового кодексу Брюсселя.

Орендодавець зобов'язується докласти зусиль для одночасного виконання різних інвестицій, щоб звести до мінімуму незручності, спричинені цими роботами орендарю.

Крім того, сторони можуть у будь-який час, прямо та не пізніше ніж за місяць до виконання згаданих вище робіт, домовитися про те, що вони призведуть до збільшення орендної плати у

прямого зв'язку з очікуваною економією енергії від виконаних робіт. Збільшення орендної плати повинно бути пропорційним реальній вартості робіт та покращенню енергоефективності.

10.3. Договір оренди з реконструкцією (лише для договорів строком на три роки або більше)

- цей договір оренди не є договором оренди з реконструкцією
- сторони погоджуються перевести зараз договір оренди в режим оренди з реконструкцією за таких умов :

• **Опис і графік робіт**

Орендар зобов'язується виконати наступні роботи в орендованому майні (*детальний опис, зокрема використаних матеріалів та залучення підрядників, якщо заплановано*) :

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

Початок робіт: .../.../....., закінчення робіт: .../.../..... (макс. через 12 місяців).

• **Знаходження в приміщенні під час виконання робіт**

Сторони погоджуються :

- дотримуватися умов статті 219, §2 Житлового кодексу Брюсселя, що стосується основних вимог щодо безпеки, захисту здоров'я та обладнання житла ;
- дотримуватися умов статті 219, §2 Житлового кодексу Брюсселя, що стосується основних вимог щодо безпеки, захисту здоров'я та обладнання житла, та погодитися про відсутність орендної плати під час виконання робіт, а також погодитися, що :
 - майно не використовуватиметься під час виконання робіт ;
 - майно використовуватиметься під час виконання робіт відповідно до умов та обмежень, встановлених Урядом.

• **Розписка про виконання робіт**

На прохання найбільш наполегливої сторони буде виконано приймання робіт з інтервалами, погодженими за взаємною згодою, а також після закінчення робіт.

• **Права та обов'язки сторін**

a) з боку орендаря

На вимогу орендодавця орендар :

- передає всі подробиці та документи, необхідні для заповнення переліку подальших робіт на об'єкті ;
- надає доступ до орендованого майна з попередженням щонайменше за 3 дні. Орендодавець може прийти в супроводі технічного консультанта за власним вибором для контролю за виконанням та ходом робіт.

b) з боку орендодавця

Орендодавець повідомляє регіональну інспекцію про наступне :

- договір оренди з реконструкцією ;
- дата укладення договору ;
- кінцевий термін виконання робіт орендарем.

В обмін на цю роботу орендодавець :

- відмовляється від права розірвати договір оренди на період[не більше 9 років] ;

та/або (обведіть ваш вибір)

- відмовляється від права вимагати перегляд орендної плати за період, починаючи з моменту закінчення робіт ;

та/або (обведіть ваш вибір)

- надає орендареві знижку орендної плати у розмірі

- **Невиконання робіт**

У разі невиконання робіт в установлений термін або неякісної роботи, орендодавець може звернутися до суду з позовом про припинення, повністю або частково, передбаченої вище компенсації.

Залежно від важливості невиконаної роботи орендодавець може, незалежно від потенційного відшкодування збитків, вимагати повного або часткового відшкодування неотриманої орендної плати.

11. Передача права оренди

11.1. Процедура

Передача права на оренду заборонена без прямої, письмової та попередньої згоди орендодавця. У цьому випадку особа, яка передає право оренди, звільняється від усіх майбутніх зобов'язань, якщо інше не передбачено договором про передачу права на оренду.

Орендар повинен надіслати орендодавцю проект договору про передачу права оренди рекомендованим листом. У цьому договорі слід вказати усі ідентифікаційні дані правопримача відповідно до статті 200ter, §2 Житлового кодексу Брюсселя.

Орендодавець повідомляє про згоду або відмову від передання права оренди протягом тридцяти днів з моменту отримання проекту. Після закінчення цього терміну слід вважати, що у переданні права оренди було відмовлено.

11.2. Акт про стан орендованого приміщення

Акт про стан орендованого приміщення Проміжний акт про стан орендованого приміщення складається перед виїздом орендаря, який передає право оренди. Цей опис складається відповідно до статті 8 договору оренди.

Цей акт складається у присутності сторін та орендаря-правопримача. Витрати розподіляються між трьома сторонами.

Отриманий акт про стан орендованого приміщення, доданий до початкового опису, слід вважати актом про стан приміщення на початок оренди для орендаря-правопримача.

12. Суборенда

- Орендар не має права здавати в суборенду все майно.
- Орендар має право здавати в суборенду частину орендованого майна за згодою орендодавця та за умови, що решта орендованого майна залишається його основним місцем проживання.

Перед суборендою орендар має надіслати проект договору суборенди орендодавцю рекомендованим листом з зазначенням усіх ідентифікаційних даних суборендатора, відповідно до статті 200ter, § 2 Житлового кодексу Брюсселя.

13. Право на інформацію про продаж орендованого майна

У разі продажу за взаємною згодою орендованого майна орендодавець зобов'язується повідомити орендаря рекомендованим листом поштою або через судового виконавця про намір продати житло до моменту публічного повідомлення про цей продаж.

Таке повідомлення слід направити орендарю, навіть якщо майно, що пропонується для продажу, становить лише частину орендованого майна. У цьому випадку обов'язок інформування поширюється на цю частину.

14. Перегляди та відвідування

За [] місяців до закінчення цього договору оренди або після закінчення встановленого терміну, або шляхом розірвання договору, а також у випадку продажу майна, орендар повинен толерантно ставитися до дня виїзду з приміщення до факту розміщення рекламних оголошень у найбільш помітних місцях та відвідувань потенційних покупців [] дні(-ів) на тиждень та [] годин(-и) на день.

Протягом усього терміну оренди орендодавець або його представник може відвідувати приміщення за попереднім записом принаймні за [] день(-і/ів), за винятком екстрених випадків.

15. Страхування

Сторони погоджуються, що :

Протягом усього терміну оренди орендар повинен застрахувати відповідальність за орендоване майно та меблі на достатню суму від усіх ризиків оренди, зокрема від пожежі, пошкодження водою, шторму та граду, а також від позову про відшкодування збитків третіх осіб (сусідів тощо). Орендар надішле орендодавцю копію полісу не пізніше ніж через п'ятнадцять днів після підписання договору оренди та щорічно надаватиме підтвердження сплати страхових премій, якщо цього вимагає орендодавець. До договору страхування слід включити пункт про заборону для страхувальника розривати поліс без повідомлення орендодавця не пізніше ніж за один місяць.

[Інше]

16. Судове врегулювання

У разі судового рішення щодо неправомірних дій орендаря, останній повинен сплатити усі витрати та виплати, що виникли або виникнуть у зв'язку з цією постановою, та сплатити на додаток до орендної плати та обов'язкових платежів, що підлягають сплаті до його від'їзду, фіксовану суму відшкодування та незнижуваний еквівалент орендної плати за три місяці.

У разі судового рішення щодо неправомірних дій орендодавця, останній повинен сплатити усі витрати та виплати, що виникли або виникнуть у зв'язку з цією постановою, та сплатити орендарю фіксовану суму відшкодування та незнижуваний еквівалент орендної плати за три місяці.

17. Реєстрація договору оренди

Орендодавець має виконати усі реєстраційні формальності та сплатити усі пов'язані з цим витрати.

Орендодавець зобов'язується протягом двох місяців з моменту підписання договору оренди зареєструвати цей договір, а також підписані додатки та акт про стан орендованого приміщення на початок оренди. Орендодавець надає орендарю підтвердження виконання цих дій.

Якщо орендодавець не виконає цього зобов'язання, орендар може розірвати договір оренди без попередження або компенсації, за умови, що він надіслав орендодавцеві офіційне повідомлення про необхідність реєстрації договору оренди, на яке орендодавець не відреагував належним чином протягом місяця.

Якщо договір оренди укладено на термін понад дев'ять років або довічно, його слід вважати нотаріально засвідченим актом, представленим нотаріусу(-ам) [.....] протягом чотирьох місяців з моменту його підписання. Витрати, мита та нотаріальні збори сплачує :

- орендодавець
- орендар

Реєстраційні внески має сплатити орендодавець.

18. Повідомлення

Усі повідомлення, надіслані рекомендованим листом, вважаються надісланими у день відправлення, причому дата повідомлення про отримання є підтвердженням відправлення протягом встановленого строку. Проте якщо повідомлення про закінчення оренди можна передати в будь-який момент, відлік відповідного строку починається з першого числа місяця, що настає за місяцем, у якому було надіслано це повідомлення.

19. Обрання місця проживання

Орендар заявляє про обрання місця проживання в орендованому майні як протягом терміну оренди, так і протягом продовження оренди, за винятком випадку, коли він після від'їзду повідомив орендодавця про новий вибір місця проживання, що є обов'язковим у Бельгії.

За винятком випадку повідомлення орендодавця про іншу адресу в Бельгії, гарант(-и) обирають місце проживання за такою адресою:

У разі зміни сімейного стану під час оренди, зокрема в зв'язку з одруженням, орендар зобов'язаний негайно повідомити орендодавця рекомендованим листом із зазначенням, у разі необхідності, усіх ідентифікаційних даних чоловіка/жінки.

20. Особливі умови

Крім цього, сторони також погоджуються, що :.....

.....

.....

21. Додатки

Підписуючи цей договір, орендар підтверджує отримання наступних додатків :

Додаток 1 : Пояснювальна записка, складена урядом Брюссельського столичного регіону на виконання статті 218, §4 Житлового кодексу Брюсселя

Додаток 2 : Сертифікат енергоефективності

Додаток 3 : Основний юридичний акт та внутрішні правила (за наявності)

Додаток 4 : Акт про стан приміщення на початок оренди

Складено у, дата:

в оригінальних примірниках (з додатками), згідно з кількістю сторін із окремими інтересами, а також один примірник для реєстрації.

Орендар(-і)

Орендодавець(-ці)