

Контракт / договор аренды дома или квартиры

Договор между арендодателем:

(Заполните этот пункт, если арендодателем является физическое лицо)

фамилия и два? первых имени всех арендодателей:

.....

национальный номер ¹:

адрес (почтовый индекс, город, улица, номер дома):

.....

(Заполните этот пункт, если арендодателем является частная компания или организация)

название предприятия или организации:

официальный адрес:

.....

коммерческий номер ²:

и

арендатором:

(Заполните этот пункт, если арендатор является физическим лицом)

фамилия и два? первых имени всех арендаторов:

.....

национальный номер ¹:

.....

(Заполните этот пункт, если арендатор является компанией или организацией)

название предприятия или организации:

официальный адрес:

.....

коммерческий номер ³:

¹ Если нет номера национального реестра? Тогда укажите дату и место рождения

² Если у компании или организации еще нет коммерческого номера компании? Тогда напишите так: "Я (имя и первые два имени)

....., адрес: национальный номер заявляем, что в (день) (название предприятия или организации) пока еще не имеет коммерческого номера компании."

³ Если у компании или организации еще нет коммерческого номера компании? Тогда напишите так: "Я (имя и первые два имени)

....., адрес: национальный номер: заявляем, что в (день) (название предприятия

или организации) n."

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

Арендодатель и арендатор договариваются о следующем**1. Женат, состоит в законном сожительстве или не состоит в браке****Состоят ли жильцы в браке или законном сожительстве?**

Каждый партнёр несёт отдельную ответственность за соблюдение договора аренды.

Планирует ли арендатор вступить в брак или законное сожительство?

Арендатор должен сообщить об этом арендодателю. Это предпочтительно сделать с помощью заказного письма. В письме необходимо указать имя и национальный регистрационный номер партнера. Этот партнер становится соарендатором. Сторонам не нужно подписывать новый договор об аренде жилья.

Арендаторы разводятся или больше не живут вместе на законных основаниях?

Арендаторы решают, кто из них возьмет на себя аренду. Они немедленно сообщают об этом арендодателю. Желательно, чтобы это было сделано заказным письмом.

Арендодатель все еще может попросить выехавшего арендатора заплатить арендную плату, если оставшийся арендатор больше не платит. Это может только:

- в течении не более шести месяцев после выезда данного арендатора
- и если этот арендатор был соарендатором с самого начала аренды

2. Описание (объекта) недвижимости

Арендодатель сдает арендатору дом/квартиру/студию/комнату, в (почтовый индекс, город, улица, номер дома, номер квартиры, этаж)*

Недвижимость состоит из (описание недвижимости: все комнаты, все части здания и все, что принадлежит зданию, например, сад, балкон, гараж ...):

Недвижимость является **основным местом жительства арендатора** и его семьи: следовательно, арендатор должен фактически проживать в ней.

Находится ли недвижимость в хорошем состоянии?

Когда арендодатель и арендатор подписывают договор аренды, недвижимость должна соответствовать минимальным стандартам безопасности, здоровья и качества жизни.^{4 5}

Есть ли у арендодателя официальный документ, выданный муниципалитетом, подтверждающий, что ваша недвижимость соответствует минимальным стандартам качества жилья? Была ли эта справка сделана не более чем за три месяца до начала аренды? Затем копия этого документа будет приложена к контракту.

⁴ Согласно статье 12, пункт 1, 2-й абзац Декрета об аренде жилья

⁵ Эти минимальные стандарты содержатся в статье 5 жилищного кодекса Фландрии.

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

Имущество должно соответствовать минимальным стандартам безопасности, здоровья и качества жизни в течение всего срока действия договора.

Если жильё находится в плохом состоянии?

Если жильё не соответствует минимальным стандартам, в момент когда арендатор и арендодатель подписывают договор аренды, тогда договор аренды недействителен.⁶

Арендатор:

- должен покинуть жильё.
- Последний может подать заявку на использование имущества в течение определенного периода времени. "Разумный срок проживания" зависит от серьезности дефектов.
- Если арендаторы имеют ущерб из-за того, что жильё не было в хорошем состоянии, тогда они могут потребовать компенсацию. не является обязательным чтобы компенсация была указана в договоре.

Арендодатель:

- Последний обязан вернуть арендатору уже уплаченную арендную плату и гарантийный депозит.
- Если арендатор просит разрешения остаться в квартире дольше, то в таком случае арендодатель может взимать "плату за проживание".

Судья:

- Признает договор аренды недействительным и урегулирует последствия.
- Если арендодатель просит плату за проживание, тогда суд определит размер этой компенсации. При этом учитывается стоимость имущества и то, насколько сильно арендатор пострадал от дефектов и плохого состояния жилья.

Описание объекта недвижимости

Арендодатель и арендатор должны **вместе** составить описание объекта недвижимости. Это обязательно и должно быть сделано не позднее первого месяца, в течение которого арендатор может проживать в квартире.

Если арендатор и арендодатель поручили описание объекта недвижимости эксперту?

- Это имя эксперта:
- Общая стоимость услуг эксперта:,... евро

Арендатор и арендодатель платят по половине стоимости.

Есть ли у арендатора и арендодателя разногласия по поводу описания объекта недвижимости?

- (Арендатор и арендодатель?) подают прошение в суд до конца первого месяца, когда арендатор может проживать в недвижимости.
- Судья назначает эксперта для составления описания объекта недвижимости .

3. Продолжительность контракта

Этот договор аренды действителен в течении лет / месяцев*.

Он начинается/...../..... и заканчивается/...../..... .

⁶ Согласно статье 12, пункт 2 Декрета о жилье
*Schrapp wat niet past (Удалите то, что не подходит)

Краткосрочная аренда может быть продлена только один раз. Это можно сделать только в письменном виде. Условия и арендная плата остаются прежними, но арендная плата может меняться каждый год в соответствии с индексом.⁷

Максимальный срок действия контракта может составлять до трех лет, включая любое продление..

Пункты 5 и 6 данного договора аренды не применяются к договору краткосрочной аренды.

Контракт на девять лет

Если контракт продлевается на период дольше трех лет, тогда этот договор аренды автоматически продлевается на девять лет, счёт начинается с начала срока аренды.

Арендная плата и другие условия остаются такими же, как и в трехлетнем контракте, за исключением:

- право на индексацию (см. статью 8 этого договора аренды)
- пересмотр арендной платы (см. статью 9 настоящего договора)
- пересмотр расходов и сборов (см. статью 10, последний абзац данного договора аренды)

Если этот контракт становится 9ти летним (долгосрочным), тогда применяются пункты 5 и 6 данного договора аренды.

4. Арендатор расторгает краткосрочную аренду

Только арендатор может расторгнуть договор краткосрочной аренды в любое время действия договора краткосрочной аренды.

Период уведомления о расторжении контракта составляет три месяца.

Арендодатель имеет право на "компенсацию за расторжение". Эта компенсация является следующей суммой:

- 1,5 месяца арендной платы в первый год действия договора
- месячной арендной платой во второй год действия договора
- половиной месячной арендной платы в третий год действия договора

В случае если договор аренды не зарегистрирован арендатором или арендодателем через два месяца после подписания, то:

- В этом случае не обговаривается период уведомления и не нужно платить за расторжение договора.
- Однако арендатор все равно должен уведомить арендодателя о расторжении договора. Это предпочтительно сделать при помощи заказного письма.

Договор аренды никогда не заканчивается сам по себе. Если ни одна из сторон не расторгает контракт с уведомлением за три месяца до окончания срока действия контракта, тогда договор аренды автоматически становится девятилетним контрактом⁸.

⁷ Если только право на индексацию непосредственно не исключено.

⁸ см. статьи 5 и 6 данного договора

5. Арендодатель расторгает 9-летний договор

Арендодатель может досрочно расторгнуть 9-летний контракт если:

- в любое время, чтобы жить там самому
- после первых трех лет или в конце каждого последующего трехлетнего периода, чтобы:
 - использовать недвижимость для своей семьи
 - провести капитальный ремонт дома
 - расторгнуть контракт без причины и возместить убытки в размере:
 - девятимесячной арендной платы в конце первых трех лет
 - шестимесячной арендной платы по истечении шести лет

Срок уведомления составляет не менее шести месяцев.

Арендатор может оформить встречное уведомление. Срок уведомления составляет 1 месяц. То есть, арендатор может покинуть жилье уже через месяц после того, как арендодатель направит уведомление. Он не обязан выплачивать компенсацию.

Аренда никогда не заканчивается сама по себе. Если ни одна из сторон за шесть месяцев до окончания срока действия договора не уведомляет об окончании договора, тогда контракт будет продлен на три года на тех же условиях.

Или: 5.1. Арендодатель никогда не будет использовать недвижимость для личного пользования *

Арендодатель заверяет, что никогда не расторгнет договор для эксплуатации недвижимости в личных целях.

Или: 5.2. Арендодатель не будет проводить ремонт жилья *

Арендодатель заверяет, что никогда не расторгнет договор из-за ремонта недвижимости.

Или: 5.3. Арендодатель не расторгает договор без причины и поэтому не возмещает убытки*

6. Когда и как арендатор может расторгнуть девятилетний контракт?

Арендатор может расторгнуть девятилетний договор аренды в любое время. Срок уведомления составляет три месяца.

Если арендатор расторгает договор аренды в течение первых трех лет, тогда арендодатель имеет право на компенсацию:

- трехмесячной арендной платы в первый год
- двухмесячной арендной платы во второй год
- месячной арендной платы в течение третьего года

Если договор аренды не был зарегистрирован через два месяца после подписания:

- В этом случае период уведомления и плата за уведомление не применяются.
- Арендатор должен уведомить арендодателя о расторжении договора. Это предпочтительно сделать заказным письмом.

7. Арендатор может продлить срок аренды в связи с непредвиденными обстоятельствами

Арендатор, несмотря на уведомление об окончании срока аренды, может попросить продлить договор. В этом случае он должен предоставить доказательства "чрезвычайных обстоятельств".

Чрезвычайные обстоятельства - это ситуации или события после расторжения договора, которые арендатор не мог предвидеть. Они затрудняют или делают невозможным своевременный выезд.

Арендатор должен запросить продление не позднее, чем за месяц до последнего дня действия договора заказным письмом.

Если между арендатором и арендодателем есть разногласия по поводу продления, тогда мировой судья принимает решение о продлении.

Арендатор может повторно подать заявление на продление только один раз на тех же условиях.

8. Арендная плата

Арендатор платит,..... евро за аренду в месяц.

Арендатор оплачивает арендную плату банковским переводом:

- на номер счета:
- на имя

Это делается до десятого числа месяца, за который выплачивается арендная плата.

Арендная плата корректируется в соответствии с индексом*

Индексация будет производиться не ранее первой и последующих годовщин с момента начала аренды.

Как вычисляется индексация:

$$\frac{\text{базовая арендная плата} \times \text{новый индекс}}{\text{начальный индекс}}$$

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

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

Арендодатель должен проинформировать арендатора об индексации в письменном виде.

Или: Арендная плата не будет корректироваться в соответствии с индексом*

9. Пересмотр арендной платы

Арендатор и арендодатель могут договориться о пересмотре арендной платы между девятым и шестым месяцем до окончания каждого трехлетнего периода.

Если арендатор или арендодатель не достигнут соглашения, мировой судья может разрешить пересмотр:

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

- если в связи с новыми обстоятельствами стоимость аренды недвижимости как минимум на 20% выше или ниже стоимости аренды на момент подачи запроса на пересмотр
- если арендодатель проводил работы по ремонту недвижимости за свой счет и если он может доказать, что в результате арендная стоимость недвижимости как минимум на 10% выше запрашиваемой арендной платы

Стороны также могут в любое время договориться о пересмотре арендной платы, поскольку в недвижимость были сделаны энергосберегающие инвестиции.⁹

Примечание: арендная плата не может увеличиваться в связи с работами, необходимыми для приведения жилья в соответствие с минимальными стандартами безопасности, здоровья и качества жизни.

10. Расходы

Кроме платы за аренду, существует ряд расходов. Для многих расходов определено, кто должен их оплачивать:

1. расходы арендодателя
2. расходы арендатора
3. арендатор и арендодатель договариваются о дополнительных расходах и о том, как они их разделят.

1. Расходы арендодателя

Арендодатель платит:

- налог на недвижимость: это ежегодный налог на недвижимость, такую как земля, здания и сооружения ...
- расходы, связанные с осуществлением определённых прав, таких как продажа или сдача в аренду имущества, а также права управления
- стоимость посредничества другой стороны, например, агентства недвижимости. Если сам (потенциальный) арендатор попросил о посредничестве, тогда арендатор оплачивает расходы.

Арендодатель также оплачивает ремонт:

- износ, связанный с последствиями использования
- повреждения при чрезвычайных обстоятельствах

2. Расходы арендатора

Арендатор оплачивает расходы, связанные с использованием недвижимости.

Арендатор оплачивает свои расходы на воду, газ и электричество

Арендатор также оплачивает аренду счетчиков.

Если арендатор платит за электричество, воду или газ через арендодателя, а не напрямую компании поставщику:

Вот возможные варианты:

- а) Стоимость электроэнергии - воды - газа - прочего * включены в арендную плату. Эта цена составляет евро в месяц от общей арендной платы.

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

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

- b) Плата за электричество - воду - газ - прочее* составляет фиксированную сумму в месяц (см. пункт В данной статьи)..
- c) Арендатор имеет свой собственный счетчик на электричество, воду, газ и прочее*.
- d) Для всех жителей установлен один счетчик на электричество, воду, газ и прочее*.
 Это также указано в данных счетчика:
- номер счётчика
 - как расходы будут распределяться между всеми жильцами, подключенными к счетчику
 - приблизительно, сколько арендатор должен платить в месяц, основываясь на последней информации

Если арендодатель не регистрирует всю информацию в соответствии с пунктами b, c или d?
 Тогда применяется пункт a: расходы включены в арендную плату.

Регистрация данных показаний счетчиков

В начале аренды арендодатель и арендатор **вместе** записывают данные показаний счетчика:

- в данном договоре аренды согласно статье 22 дополнительных положений, или
- в описании помещения

Арендодатель и арендатор также вместе отмечают промежуточные и окончательные показания счетчиков. Арендодатель передает копию этих документов арендатору. Арендодатель уведомляет арендатора не менее чем за три недели, чтобы вместе записать показания счетчиков. Если арендатор или его представитель не имеют возможности присутствовать, тогда он может предложить другое время и дату. Это должно быть сделано в течение месяца после даты, предложенной арендодателем

3. Распределение расходов между арендатором и арендодателем

Следующие два пункта, пункты А или Б этой статьи и последний пункт применяются только в случае возникновения дополнительных расходов, которые арендатор должен оплатить за счет арендодателя.

Это порядок дополнительных расходов для арендатора* (помимо электричества - воды - газа - прочего):

- a) обогрев общих локаций, данным распределительным методом:
- b) обслуживание мест общего пользования с использованием данного метода распределения:
- c) мелкий ремонт в местах общего пользования с использованием данного распределительного метода : Ремонт в связи с износом по причине использования или повреждений, вызванных непредсказуемыми обстоятельствами, здесь не учитывается. Эти расходы всегда оплачиваются арендодателем.
- d) потребление электроэнергии мест общего пользования, с данным методом распределения:
- e) обычное обслуживание лифта с использованием данного метода распределения: Сумма для арендатора составляет максимум половину стоимости этого обслуживания
- f) налоги на мусор, с этим методом распределения:
- g) общая спутниковая антенна, с этим распределительным методом:

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

- h) использование воды в местах общего пользования, с данным методом распределения воды.....
- i) расходы управляющего, если управляющий заботится о ежедневном уходе за зданием. Это ключ распределения: Сумма для арендатора составляет до 34% от вознаграждения управляющего.
- j) стоимость услуг консьержа, с данным ключом распределения: Сумма для арендатора составляет до 75% от стоимости услуг консьержа.
- k)
- l)

При распределении ключевым моментом является то, как распределяются расходы: доля арендатора и доля арендодателя.

Никакие другие расходы не могут быть добавлены, кроме тех, которые указаны в данном контракте. Ключ распределения также не может изменяться.

Как арендатор оплачивает дополнительные расходы?

A.* Арендатор будет выплачивать аванс в размере,... евро каждый месяц на расходы, наряду с арендной платой....

- o Арендодатель ежегодно составляет подробный отчет. Он должен быть в состоянии предъявить арендатору доказательства расходов.
- o Арендатор может бесплатно запросить копию счетов-фактур или других доказательств.
- o Если здание состоит из нескольких квартир и управляется одним человеком, тогда достаточно, если арендодатель даст арендатору список расходов и покажет его в квартире или в офисе арендодателя. Арендатор имеет право на бесплатные копии..
- o Если арендатор заплатил слишком много авансов, в таком случае арендодатель будет ежегодно возвращать излишек.
- o Если арендатор заплатил слишком маленький аванс, тогда он ежегодно выплачивает недостачу.

Или

B.* Арендатор и арендодатель договариваются о фиксированной сумме за дополнительные расходы.

- o Арендатор ежемесячно выплачивает фиксированную сумму в размере,... евро вместе с арендной платой.
- o Нет балансового расчета: арендатор не оплачивает недостачу, а арендодатель не возвращает излишки
- o Арендатор и арендодатель договариваются о фиксированной сумме за каждый вид расходов:

Индивидуальные расходы:

.....

Общие расходы:

.....

- o Арендодатель и арендатор могут в любое время обратиться к мировому судье:

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

- для пересмотра установленной суммы или
- перевести единовременную сумму в аванс (см. А)

11. Гарантийный взнос

Условия предоставления гарантийного вноса

- Арендодатель может потребовать гарантийный депозит. Это дает ему гарантию того, что арендатор выполнит обязательства по договору аренды.
 - Если арендатор соблюдает все обязательства по договору аренды, тогда он получает гарантийный взнос плюс проценты обратно в конце контракта.
 - Есть ли повреждения имущества? Должен ли арендатор по-прежнему платить арендную плату?
Тогда арендодатель может вычесть стоимость или недостачу из гарантийного депозита².
- Банк может вернуть депозит только если:
 - если арендатор и арендодатель подписывают соглашение в конце срока аренды, или
 - если судья примет соответствующее решение
- **Vanaf een jaar na het einde van het contract, kan de verhuurder de waarborg niet meer terugvragen.**
- Страховой депозит составляет максимум три месяца арендной платы, без учета расходов. Арендный депозит составляет евро. Это равноценно месячной арендной плате.

Как арендатор может оплатить гарантийный взнос?

- **На отдельный заблокированный банковский счет**
 - Арендатор вносит оговоренную сумму на отдельный, заблокированный банковский счет. Счет открыт на имя арендатора.
 - Проценты начисляемые на этот счёт, предназначены для арендатора.
 - Банк заполняет образец формы¹⁰ с указанием суммы вклада. Это является доказательством того, что депозит в порядке
Арендатор передает копию данного документа арендодателю.
 - Арендодатель подписывает документ в банке.

Внимание!

- Если арендодатель получил залог на руки (наличными) или на свой личный банковский счет?
Тогда он должен выплатить арендатору проценты (по средней процентной ставке банков) с момента получения залога.
 - Для арендатора этот депозит, не находящийся на заблокированном счёте, плюс проценты, считается уплаченной арендной платой.
 - Однако он должен сам положить сумму депозита на заблокированный счёт.
Арендатор должен заранее сообщить об этом арендодателю. Желательно, чтобы это было сделано заказным письмом.
- **Залог**
 - Арендатор приобретает в банке облигации, государственные векселя или страховые контракты.

¹⁰ Это стандартный бланк правительства Фландрии

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

- Они оформляются на имя арендатора на сумму депозита.
- Проценты предназначены для арендатора.
- Банк заполняет стандартный бланк¹¹ с указанием суммы гарантийного взноса. Это является доказательством того, что взнос в порядке. Арендатор передает копию этой формы арендодателю.

- **Гарантийный взнос через OCMW и банк**

- Если арендатор не имеет возможности оплатить депозит, тогда он может обратиться в CPAS/OCMW за помощью в посредничестве с банком.
- CPAS/OCMW запрашивает в банке стандартный документ, свидетельствующий о том, что депозит в порядке.
- Банк заполняет стандартный документ¹² с указанием суммы депозита. Это является доказательством того, что депозит в порядке. Арендатор передает копию данного документа арендодателю.
- Банк выступает поручителем перед арендодателем. Если арендатор не в состоянии выплатить депозит, тогда банк выплачивает его в предварительном порядке. Арендатор должен вернуть этот депозит банку позже.

- **Поручительство**

- Физическое лицо, компания или организация выступает поручителем за арендатора. Если арендатор не может оплатить депозит, то поручитель оплатит его вместо него.
- Арендодатель должен дать своё согласие.
- Депозит составляет максимум три месяца арендной платы.
- Данное поручительство действует в течение всего срока аренды. Даже если контракт будет продлен.

Данные поручителя:

имя:

адрес:

национальный регистрационный номер:

подпись:

12. Ремонтные работы

Какие ремонтные работы выполняет арендодатель?

Арендодатель следит за тем, чтобы недвижимость всегда находилась в хорошем состоянии в течение всего срока аренды.

Арендодатель производит ремонт по мере необходимости

- вследствие обычного износа
- в связи с возрастом объекта недвижимости
- в связи с дефектами в доме
- из-за ущерба, вызванного непредвиденными обстоятельствами, например, ураганом

Какие ремонтные работы проводит арендатор?

Арендатор должен:

¹¹ Это стандартный формуляр правительства Фландрии

¹² Это стандартный формуляр правительства Фландрии

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

- содержание и уборка дома
- делать мелкий ремонт
- ремонт, необходимый в результате неправильного использования или плохого обслуживания

Фламандское правительство составило список ремонтных работ для арендатора: см <https://www.woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen>.

Арендатор и арендодатель могут договориться о том, что арендодатель будет проводить больше ремонтных работ. Арендатор не может проводить дополнительные ремонтные работы.

Обязательство уведомления

Арендатор должен сообщить арендодателю о необходимости ремонта. Желательно, чтобы это было сделано заказным письмом.

Если ему не удаётся это сделать, тогда арендодатель может возложить на него ответственность за любой дополнительный ущерб, причиненный в результате этого.

Срочные ремонтные работы

Это ремонт, который не может затягиваться до окончания срока действия договора.

- Арендатор должен разрешить проведение срочного ремонта:
 - даже если это причиняет неудобства
 - даже если он временно не может проживать в доме в связи с проведением работ
- Если ли такие ремонты занимают больше 30 дней, тогда арендная плата будет уменьшена пропорционально
- Если ремонт затягивается настолько, что арендатор не может там жить, тогда он может расторгнуть контракт.

13. Предназначение объекта недвижимости

A. Арендатор не может изменить предназначение недвижимости*

- Арендатор должен использовать недвижимость по назначению: для проживания
- Он должен заботиться о недвижимости
- Арендатор может перестраивать или переделывать недвижимость только с письменного разрешения арендодателя
- Арендатору и арендодателю лучше всего заранее договориться о компенсации арендодателя

Субаренда *

- Арендатор никогда не должен сдавать в субаренду всю недвижимость

Или: Арендатор может сдавать в субаренду все имущество*

Передача аренды

Арендатор может передать аренду недвижимости другому лицу только с письменного согласия арендодателя.

B. Арендодатель проведет эти работы*:

.....

.....

 Арендодатель оплачивает расходы. Работы будут завершены к/...../.....

14. Страхование

Арендатор оформляет страховку от пожара на весь срок аренды.

Это страхование покрывает личную ответственность. Это ущерб, за который отвечает арендатор.

Он передает копию арендодателю.

Он предъявляет доказательства оплаты страховки каждый год.

Арендодатель также оформляет страховку от пожара.

Эта страховка покрывает:

- собственные обязательства
- ущерб, нанесенный огнем или водой соседям

Копию он передает арендатору.

Он предъявляет доказательства оплаты страховки каждый год.

Арендатор несет ответственность за ущерб от пожара и воды, если только он не докажет, что пожар произошел не по его вине.

15. Что произойдет с договором аренды, если у недвижимости появится новый владелец?

- Новый владелец недвижимости должен соблюдать договор аренды. Он становится новым арендодателем и должен принять на себя все соглашения, права и обязанности предыдущего арендодателя до окончания срока аренды.
- Новый арендодатель вступает в права аренды, даже если договор не имеет фиксированной даты и, например, не зарегистрирован в день составления нотариального акта о передаче права собственности.
- Новый арендодатель может расторгнуть договор аренды только в соответствии с теми же договоренностями. Новый договор аренды не требуется.

16. Что происходит по окончании срока аренды?

Арендатор возвращает арендодателю имущество.

Арендатор обязан вернуть недвижимость в соответствии с описанием в начале контракта

- Если арендатор сломал что-то или нанёс какие-либо повреждения, то арендатор обязан это отремонтировать
- Он не должен ремонтировать в случае:
 - износ в силу использования долгого времени

- повреждения или дефекты в результате чрезвычайных обстоятельств
- ремонт, который должен выполнить арендодатель (см. статью 12 настоящего договора)
- Если арендатор может доказать, что ущерб причинен не по его вине, тогда он не обязан его ремонтировать или компенсировать.
- При расчете ущерба учитывается стоимость амортизации: чем старше недвижимость, тем меньше она стоит..

Если нет полного описания помещения?

- В конце договора недвижимость должна находиться в том же состоянии, что и в начале договора.
- Арендатор не обязан устранять повреждения, если только арендодатель не докажет, что это произошло по вине арендатора.

Описание в конце аренды

- Арендодатель и арендатор могут договориться о совместном составлении описания жилья в конце срока аренды. Это не является обязательным.
- Описание жилища производится не позднее того момента, когда арендатор возвращает ключи арендодателю.
- Если арендатор и арендодатель поручат описание помещения эксперту, тогда арендатор и арендодатель платят по половине стоимости услуг.
- Если у арендатора и арендодателя есть разногласия по поводу описания помещения, то арендатор или арендодатель подает заявление в суд в течение одного месяца после того, как арендатор покидает жилье. Судья назначает эксперта. Последний осуществляет описание помещения. Арендатор и арендодатель должны принять решение суда, даже если они с ним не согласны. Арендатор и арендодатель не могут подать апелляцию.

17. Огласка по окончании срока аренды

Арендодатель может разместить объявление о продаже недвижимости в течение периода уведомления или если он выставит недвижимость на продажу.

- Он может повесить на недвижимости табличку "сдается в аренду" или "продается". Это допускается максимум на четыре месяца.
- Он может предоставить возможность осмотра имущества в этот период. Это можно:
 - два дня в неделю, три часа подряд в день, или
 - три дня в неделю, два часа подряд в день

Один из этих дней - будний день после 18:00 или суббота или воскресенье.

Арендатор и арендодатель договариваются о днях и часах посещения.

18. Регистрация аренды и описание объекта недвижимости

- Арендодатель обязан зарегистрировать договор аренды.
- Это должно быть сделано в течение двух месяцев с момента подписания.
- Арендодатель оплачивает стоимость регистрации.
- Арендодатель должен зарегистрировать описание жилья.
- Он передает копию зарегистрированного описания арендатору.

19. Что делать в случае смерти арендатора?

Если последний арендатор умер:

- Тогда договор аренды автоматически прекращается.
- Это происходит в конце второго месяца после смерти последнего арендатора. Например: если арендатор умирает в январе, договор аренды завершится в конце марта.
- Арендодатель имеет право на одномесечную арендную плату.

Если нет наследников? Или имущество не было освобождено по истечении двух месяцев?

- Тогда арендодатель просит суд назначить уполномоченного.
- Суд также решает вопрос о выдаче гарантии. И он делает описание имущества.
- Уполномоченный управляющий продает содержимое: домашние вещи, мебель ...
На вырученные деньги он выплачивает арендодателю арендную плату.

Если наследники в течение двух месяцев сообщают, что они хотят продолжить аренду, тогда контракт будет по-прежнему в силе.

20. Более подробная информация по аренде жилья

Более подробную информацию об аренде жилья можно найти на сайте

[https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende Toelichting Hoofdverblijfaansluiting.pdf](https://www.woninghuur.vlaanderen/sites/default/files/atoms/files/Vulgariserende%20Toelichting%20Hoofdverblijfaansluiting.pdf).

21. Обязательное право

Почти все правила в этом договоре аренды имеют **обязательную силу**, поскольку они следуют Жилищному кодексу.

- Арендодатель и арендатор должны следовать правилам этого договора. Они не могут отступать от правил.
- Другие договоры между арендатором и арендодателем возможны только в том случае, если они не нарушают жилищный кодекс.
- Если есть соглашения, которые не соответствуют обязательным законам, тогда приоритетными становятся правила жилищного кодекса. Мировой судья также может признать договор недействительным.

22. Дополнительные правила

.....

Составлено в (город) (дата) в ... экземплярах .

Один экземпляр остается у арендатора.

Другие копии арендодатель передает для регистрации. Затем арендодатель передает один зарегистрированный экземпляр арендатору.

Подпись арендодателя (арендодателей)

Подпись арендатора (арендаторов)

.....

.....