

UITVOERINGSPROTOCOL HUURDERS- EN VERHUURDERSONDERHOUD

VOORAFGAAND:

Bijkomende definities:

Comforteis: elk Gebrek vermeld in punt A.1 hierna.

Correctief onderhoud: reactief onderhoud, waarbij apparatuur of een installatie wordt gerepareerd nadat een Gebrek zich heeft voorgedaan.

Gebrek: elk defect, storing en gebrek aan het Verhuurde Goed waarvan de verplichting tot het verhelpen valt onder het Verhuurders- dan wel Huurdersonderhoud.

Gebruiker: elkeen die de toelating heeft verkregen om het Verhuurde Goed te betreden.

Huurovereenkomst: de huurovereenkomst naar gemeen recht d.d. [datum] tussen de Verhuurder en de Huurder;

Noodeis: een Gebrek dat een acuut gevaar of een ernstig risico oplevert voor de veiligheid en de gezondheid en/of bijkomende materiële schade aan gebouwen of personen heeft veroorzaakt of dreigt te veroorzaken of dat aanzienlijke bijkomende gevolgschade dreigt mee te brengen, indien het tijdelijk of definitief herstel niet onmiddellijk wordt aangevat, al dan niet binnen Werkuren.

Onderhuurder: een student die een (onder)huurovereenkomst heeft gesloten met de UGent-Huurder in de Studentenhuisvesting.

Preventief onderhoud: regelmatig of proactief geplande inspecties, onderhoudstaken en reparaties om in de mate van het mogelijke een Gebrek te voorkomen. Preventief onderhoud helpt om de levensduur van apparatuur te verlengen en ongeplande stilstand te minimaliseren.

Ruimte: enige ruimte die zich in het Verhuurde Goed bevindt.

Studentenkamer: verzamelterm voor alle mogelijke kamertypes (basiskamer, comfortkamer en studio).

Sanitaire Voorziening: het totaal aantal gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen per cluster van studentenkamers of per appartement; of het totaal aantal sanitaire voorzieningen per studentenkamer.

Keuken: elke gemeenschappelijke keuken per cluster van studentenkamers of per appartement; of elke keuken per studentenkamer.

Spoedeis: een Gebrek dat, indien niet onmiddellijk hersteld, tot gevolg heeft dat een minimaal comfort voor de (Onder)Huurder ontbreekt. Tijdelijke of definitieve herstelling van dit Gebrek dient onmiddellijk na melding te worden aangevat, al dan niet binnen Werkuren.

Werkuren: De periode van de dag tussen 8 en 16.30 uur, behoudens op zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen. Een dag (andere dan zaterdag, zondag of wettelijke feestdag) telt aldus 8,5 Werkuren. In geval van Nood- en Spoedeisen dient verder gewerkt te worden buiten de Werkuren.

Principes:

Alle Verhuurders- en Huurdersonderhoud betreffende het Verhuurde Goed, zijn krachtens artikel 16 van de Huurovereenkomst de integrale verantwoordelijkheid van de Verhuurder.

Partijen zijn met name overeengekomen om het Huurdersonderhoud tevens ten laste te leggen van de Verhuurder mits betaling door de Huurder van het Forfait, zoals nader bepaald in artikel 16.2 van de Huurovereenkomst.

Partijen wensen met dit Uitvoeringsprotocol een aantal dwingende uitvoeringsregels te bepalen aangaande het Verhuurders- en Huurdersonderhoud.

De Verhuurder garandeert dat hij het Verhuurders- en Huurdersonderhoud volgens de regels van de kunst zal (laten) uitvoeren met personeel dat over de juiste kwalificaties beschikt.

Voor onderhouds-, herstellings- en vervangingswerken betreffende bepaalde Gebreken worden hierna specifieke uitvoeringseisen (Comfort- en Nood- en Spoedeisen) opgelegd. Deze Gebreken hebben of kunnen immers tot gevolg hebben dat het Verhuurde Goed (of een gedeelte ervan) in redelijkheid niet langer meer geschikt is voor het normale gebruik waarvoor het Verhuurde Goed bestemd is.

Voor Gebreken die niet opgenomen zijn in onderstaande tekst geldt het algemeen principe dat de Verhuurder het Verhuurde Goed in zodanige staat moet onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en de Huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt en de Gebreken binnen een redelijke doch zo kort mogelijke termijn na vaststelling en/of kennisgeving ervan moeten worden verholpen opdat de Huurder zo minimaal mogelijk in zijn huurgenot wordt geschaad.

Algemene afspraken:

1. Contactgegevens

De e-mailadressen van de Huurder te gebruiken door de Verhuurder in het kader van dit Uitvoeringsprotocol zijn:

- Homebeheer@UGent.be
- Francis.Ascoop@UGent.be

Bij Noodgevallen dient het permanentiecentrum van de UGent te worden gecontacteerd op 09 264 88 88. Het e-mailadres van de Verhuurder te gebruiken door de Huurder in het kader van dit Uitvoeringsprotocol (anders dan voor meldingen van Gebreken via de Helpdesk) is:

- [...]

De Huurder (resp. de Verhuurder) meldt voorafgaand eventuele wijzigingen aan deze adressen aan de Verhuurder (resp. de Huurder).

2. Reiniging

Na uitvoering van de werken die ten laste van de Verhuurder vallen, dient de Verhuurder eveneens in te staan voor de reiniging van de betreffende Ruimten en/of buitenruimten nodig ingevolge verontreiniging bij uitvoering van de voormelde werken.

3. Overleg

Partijen (of de door hen aangeduide vertegenwoordigers) zullen op gestelde tijdstippen (minstens éénmaal per jaar) overleg plegen ter evaluatie van dit Uitvoeringsprotocol en desgevallend de nodige bijstellingen overeenkomen.

4. Plaatsbezoek/toegang tot het Verhuurde Goed

Voor het uitvoeren van werken en inspecties tussen 8 en 16.30 uur en in geval van Nood- en spoedeisen ook buiten die uren ingevolge een melding via de Helpdesk is zoals voorzien in het hierna volgend artikel B.2. geen voorafgaande afspraak vereist.

Voor werken en inspecties die uitgevoerd worden op eigen initiatief van de Verhuurder, in uitvoering van zijn contractuele verbintenissen inzake het Huurders- en Verhuurdersonderhoud, en die dus niet gemeld zijn door de Huurder, haar Gebruikers of Onderhuurders, zal er **in onderling overleg** tussen de Verhuurder en de Huurder en desgevallend met de respectieve Onderhuurder(s) van de betreffende Studentenkamer(s) een plaatsbezoek worden ingepland.

In geval van een Noodgeval is een voorafgaande afspraak tot interventie niet vereist. De Verhuurder verbindt er zich evenwel toe de Huurder onmiddellijk na melding van het Noodgeval te verwittigen, zodat deze op zijn beurt de Onderhuurder(s) kan verwittigen.

5. Sperperiodes

De Verhuurder verbindt zich er toe de door hem krachtens de Overeenkomst en het Uitvoeringsprotocol uit te voeren werken dusdanig te plannen dat het rustig huurgenot voor elke Onderhuurder zoveel als mogelijk behouden blijft en verbindt zich ertoe geen werken die hinder met zich meebrengen voor de Onderhuurders uit te voeren tijdens de Sperperiodes, behoudens (i) uitdrukkelijke en voorafgaande toelating van de Huurder en (ii) in geval van een Noodgeval.

A. DWINGENDE TERMIJNEN

A.1. Comforteisen

Bij deze specifieke Gebreken worden de volgende corresponderende hersteltermijnen gehanteerd:

1. Specifieke eisen voor alle Ruimten:

	Gebrek	Herstelperiode in Werkuren
	Data-bekabeling in een Ruimte is buiten dienst	8u
	Geluidshinder in een Ruimte ten gevolge van slecht werkende en/of defecte installaties	16u
	Lift is defect of vertoont gebreken en er is een tweede lift beschikbaar in het Verhuurde Goed die perfect functioneert	24u
	Ruimtetemperatuur is lager dan 21° C (met gesloten ramen en deuren)	16u
	Eén toestel van de veiligheidsverlichting in een Ruimte werkt niet	32u
	Defecten in een Ruimte die de vorming van schimmels opwekken	32u
	Verlichtingsarmatuur in een Ruimte is defect, maar er zijn andere werkende armaturen beschikbaar	24u
	Verlichtingsarmatuur in een Ruimte is defect, maar er is één andere werkende armatuur beschikbaar	16u
	Defecten aan buitenschrijnwerk waardoor een raam niet meer sluit of het thermisch comfort niet gehaald wordt.	8u
	Gebreken aan het door de Verhuurder geleverde meubilair (tenzij anders gespecificeerd onder de Comforteisen per Studentenkamer, Sanitaire Voorziening, Keuken of alle andere Ruimten).	24u

2. Specifieke eisen per Studentenkamer:

	Gebrek	Herstelperiode in Werkuren
	Ventilatie werkt niet of onvoldoende	16u
	Lavabo buiten dienst Incl. geen warm water beschikbaar, onvoldoende debiet, geen waterafvoer, losgekomen gebarsten of gebroken lavabo, losgekomen kraan, niet functionerende sifon ...	24u
	Stopcontact: 1 stopcontact buiten dienst (indien er meerdere zijn)	24u
	Stopcontact: meer dan de helft van de stopcontacten is buiten dienst	8u
	Meubel (voor zover door de Verhuurder te voorzien conform de Huurovereenkomst) is defect	24u
	Gordijnrail functioneert niet	16u
	Geluidshinder in de kamer te wijten aan technische installaties of gebreken in het gebouw	16u

3. Specifieke eisen per Sanitaire Voorziening:

	Gebrek	Herstelperiode in Werkuren
	Ventilatie werkt niet/onvoldoende met te hoge vochtigheid en/of geurhinder tot gevolg	8u
	Douchecabine: 1 cabine buiten dienst (indien er meerdere zijn) Incl. geen licht of geen warm water, onvoldoende debiet, geen afvoer, niet afsluitbaar ...	24u

	Douchecabine: helft of meer van de beschikbare cabines buiten dienst Incl. geen warm water, onvoldoende debiet, geen afvoer, niet afsluitbaar ...	8u
	Toilet: 1 toilet buiten dienst (indien er meerdere zijn) Inclusief verlichting, of onvoldoende debiet of geen afvoer, niet afsluitbaar ...	24u
	Toilet: helft of meer van de beschikbare toiletten zijn buiten dienst Inclusief onvoldoende debiet of geen afvoer of geen licht, niet afsluitbaar ...	8u
	Lavabo: 1 lavabo buiten dienst (indien er meerdere zijn) Incl. geen warm water beschikbaar of gewenste watertemperatuur wordt niet gehaald of onvoldoende debiet, of geen waterafvoer losgekomen gebarsten of gebroken lavabo of losgekomen kraan of niet functionerende sifon of ...	24u
	Lavabo: helft of meer van de beschikbare lavabo's buiten dienst Incl. een warm water of gewenste watertemperatuur wordt niet gehaald of onvoldoende debiet of geen waterafvoer of ...)	8u
	Stopcontact: 1 stopcontact buiten dienst (indien er meerdere zijn)	32u
	Stopcontact: meer dan de helft van de stopcontacten is buiten dienst	8u
	Alle andere toepassingen: watertoevoer (warm en/of koud water) is buiten dienst of heeft onvoldoende debiet	24u
	Alle andere toepassingen: waterafvoer defect of buiten dienst	24u
	Gebreken aan sanitaire accessoires door de Verhuurder geplaatst (wc-rolhouder, kapstok, handdoekhouder, ...)	24u

4. Specifieke eisen per keuken:

	Gebrek	Herstelperiode in Werkuren
	Ventilatie werkt niet of onvoldoende (geurhinder, schadelijke stoffen, te hoge vochtigheid...)	16u
	Dampkap: 1 dampkap buiten dienst indien er meer dan 1 is	24u
	Dampkap: meer dan één dampkap buiten dienst of één als er maar 1 is	8u
	Kookplaat: minder dan 50% van de kookplaten buiten dienst	24u
	Kookplaat: 4 of meer dan 50% van de kookplaten buiten dienst	8u
	(Microgolf)oven: 1 microgolfoven buiten dienst indien er meer dan 1 is	24u
	(Microgolf)oven: meer dan één microgolfoven buiten dienst of één als er maar 1 is	8u
	Stopcontact: 1 stopcontact buiten dienst (indien er meerdere zijn)	32u
	Stopcontact: meer dan de helft van de stopcontacten is buiten dienst	8u
	Spoelbak: buiten dienst Incl. geen warm water beschikbaar, onvoldoende debiet, geen waterafvoer of ...	8u
	Alle andere toepassingen: watertoevoer (warm en/of koud water) is buiten dienst of heeft onvoldoende debiet	24u

	Alle andere toepassingen: waterafvoer defect of buiten dienst	24u
	Gebreken aan het vaste keukenmeubilair	24u
	Gebreken aan het los meubilair door de Verhuurder geplaatst	24u

5. Specifieke eisen voor alle andere Ruimten (telkens voor zover van toepassing):

	Gebrek	Herstelperiode in Werkuren
	Ventilatie werkt niet of onvoldoende (geurhinder, schadelijke stoffen, te hoge vochtigheid...)	24u
	Watertoevoer (warm en/of koud) defect of onvoldoende debiet	24u
	Waterafvoer defect of buiten dienst	24u
	Stopcontact buiten dienst	24u
	Rook- en warmteafvoer is defect of voldoet niet	16u
	Parkeerplaats is niet beschikbaar	8u
	TV schermen defect of buiten dienst	32 u

6. Specifieke eisen voor Buitenzone en (desgevallend in pandige) Fietsenstalling:

	Gebrek	Herstelperiode in Werkuren
	Meer dan 25 % van buitenverlichting werkt niet of aan cruciale zone bv. inkomdeur/fietsstalling werkt verlichting niet integraal (zelfs al werkt 75% wel)	16 u

A.2. Nood- en Spoedeisen

Voor alle Gebreken die catalogeren onder de noemer Noodeis en/of Spoedeis, zoals onder meer onderstaande Gebreken, doch daar niet toe beperkt, geldt een hersteltermijn van max. 24 uur. Deze 24 uur betreffen geen Werkuren doch uren direct volgend op de melding, ongeacht het tijdstip van de melding, met dien verstande dat in voorkomend geval het Gebrek zo spoedig mogelijk dient verholpen te worden en uiterlijk binnen de 8 Werkuren (i.e. minimale termijn voor Comforteisen) of vroeger indien de noodwendigheid (verdere schade, veiligheid of gezondheid edm.) dit vereist.

1	Helpdesk webapplicatie en/of Helpdesk telefoonnummer werkt niet zoals voorgeschreven
2	Veiligheidssystemen werken niet en/of naleving van de veiligheidsprocedures overeenkomstig het wettelijke en reglementaire veiligheidsbeleid is niet mogelijk Voorbeelden: Branddetectie Rook- en warmteafvoer (RWA) Noodverlichting Evacuatie en brandcompartimentering Nooduitgangen
3	Gebrek aan de technische installatie levert gevaar op voor ernstig lichamelijk letsel Voorbeelden: Elektrocutiegevaar Gaslek Losliggende vloerbekleding resulterend in valgevaar

	Onvoldoende stabiele/sterke of ontbreken van borstwering of trapleuning
4	Toegang tot (deel van) het Verhuurde Goed is niet mogelijk / afsluiten van een (deel van) het Verhuurde Goed is niet mogelijk / toegangscontrole werkt niet (volledig , met inbegrip van toegang voor rolstoelgebruikers, hulpdiensten, veiligheidsdiensten, e.d.m.
5	Legionellabesmetting
6	Algemene stroomuitval, onderbreking van de watertoevoer
7	Persoon opgesloten in lift
8	Verlichting werkt geheel niet in een Ruimte, het Verhuurde Goed of de Buitenzone of de Gemeenschappelijke Delen
9	Voor zones van Verhuurde Goed die slechts door één lift worden bediend: één lift defect of vertoont gebreken Voor zones van het Verhuurde Goed met meerdere liften: meer dan de 50% werkt niet.
10	Waterindringing of lekken
11	Stroomvoorziening: geen enkel stopcontact beschikbaar
12	Meer dan 1 toestel van de veiligheidsverlichting werkt niet
13	Geparkeerde wagens kunnen de parking niet op- of uitrijden

B. MELDINGEN EN REGISTRATIES

1. Helpdesk

De Verhuurder richt een helpdesk in (tweetalig, NL en ENG), waar de Huurder en diens Gebruikers en Onderhuurders 7 dagen op 7, 24 uur per dag Gebreken kunnen melden. Deze helpdesk neemt de vorm aan van een webapplicatie (website) evenals een telefonische helpdesk, met dien verstande dat de telefonische helpdesk uitsluitend bestemd is voor Nood- en Spoedeisen of als de webapplicatie buiten dienst is.

Deze helpdesk zal nauwgezet het tijdstip en de bijzonderheden van elk gemeld Gebrek registreren, waaronder de geregistreerde tijd van Gebrek.

Een Gebrek wordt door de (onder)Huurder en Gebruikers gemeld aan de helpdesk van de Verhuurder.

De Huurder heeft toegang tot de helpdesk.

De Huurder informeert en sensibiliseert de Gebruikers en Onderhuurders op voldoende wijze van de helpdesk zodat er geen misbruik van gemaakt wordt (zoals telefonische meldingen van andere Gebreken dan Nood- en Spoedeisen). In geval van herhaaldelijk misbruik zullen de Verhuurder en de Huurder overleg plegen teneinde een oplossing te vinden. Voor zover nodig wordt bevestigd dat een loutere vergissing niet geldt als misbruik.

2. Melding van het Gebrek

Indien de (onder)Huurder of een Gebruiker van mening is dat zich t.a.v. een Ruimte een Gebrek voordoet, meldt hij dit aan de helpdesk met de volgende informatie:

- (a) de Ruimte, indien van toepassing, waarin zich het Gebrek voordoet;

- (b) het (geschatte) tijdstip waarop het Gebrek is ontstaan;
- (c) een beschrijving van het vastgestelde Gebrek;
- (d) het telefoonnummer waarop de melder bereikt kan worden door de Helpdesk voor eventueel vereiste verdere toelichting aangaande het Gebrek.

Onmiddellijk volgend op de melding van het Gebrek krijgen de Huurder evenals de melder een ontvangstbevestiging van deze melding per e-mail (dat laatste op het e-mailadres van de melder, indien en zoals opgegeven door de melder).

De ontvangstbevestiging zal vermelden dat de herstellingen niet uitgevoerd worden op afspraak maar dat een techniekster zo snel mogelijk het defect zal komen herstellen evenals of de melder daarbij al dan niet niet aanwezig hoeft te zijn en dat door de melding in de helpdesk door te geven de melder aan de Verhuurder en diens techniekster automatisch de toestemming geven om de betreffende Ruimte en het Verhuurde Goed te betreden..

3. Geregistreeerde tijd van Gebrek

Het tijdstip van de melding vormt de geregistreeerde tijd van het betreffende Gebrek. Indien geen melding kan plaatsvinden wegens niet of onbehoorlijk functioneren van de helpdesk of de helpdesk de betreffende melding niet of niet juist registreert, wordt de geregistreeerde tijd van Gebrek zelfstandig door de Huurder in overleg met de Verhuurder vastgesteld, aan welke vaststelling de Verhuurder gebonden is behoudens tegenbewijs.

4. Geregistreeerde tijd van herstel

Indien en zodra de Verhuurder het Gebrek heeft hersteld, meldt de Verhuurder dit via registratie in de helpdesk en via e-mail aan de Huurder, evenals aan de melder (dat laatste op het e-mailadres van de melder, indien en zoals opgegeven door de melder). Het tijdstip waarop deze melding van herstel aan de Huurder en in voorkomend geval aan de melder plaatsvindt, wordt geregistreeerd via de Helpdesk en vormt de geregistreeerde tijd van herstel.

C. RAPPORTERING

Vanaf de Ingebruikname bezorgt de Verhuurder aan de Huurder per e-mail en via registratie in de Helpdesk uiterlijk 5 (vijf) Werkdagen na het einde van iedere kalendermaand, een overzichtsstaat.

Deze maandelijkse overzichtsstaat bevat een overzicht van de diverse Gebreken die in de afgelopen kalendermaand werden gemeld door de Huurder of Gebruikers en Onderhuurder(s) of zelf vastgesteld werden door de Verhuurder.

Per Gebrek wordt in de maandelijkse overzichtsstaat volgende info meegegeven:

- 1) Meldingsdatum
- 2) Identiteit melder
- 3) Ondernomen actie
- 4) Datum herstel Gebrek
- 5) Uitvoeringstermijn
- 6) In voorkomend geval, of het Gebrek te wijten is aan een fout of nalatigheid van de Huurder of

Onderhuurder of vandalisme, met de nodige bewijsstukken.

- 7) Desgevallend het bedrag dat voor de herstelling van het Gebrek ingevolge fout, nalatigheid of vandalisme wordt aangerekend aan de Huurder, indien van toepassing (i.e. voor herstellingen waarvan de kost 150 euro (excl. BTW) overschrijdt gebaseerd op een voorafgaandelijk door de Huurder goedgekeurde offerte);
- 8) In voorkomend geval, of de hersteltermijn voor het Gebrek werd overschreden, met opgave van de termijn van overschrijding en de corresponderende bedragen die conform het punt "Sanctieregeling" als kortingen worden voorzien.

De Verhuurder stelt deze overzichtsstaat zorgvuldig en geheel waarheidsgetrouw op en legt daarbij de nodige stavingstukken voor aan de Huurder.

De informatie in de overzichtsstaten moet helder en overzichtelijk zijn en moet voor de punten 6 en 7 in voorkomend geval worden onderbouwd met eenvoudig controleerbare schriftelijke gegevens.

Uiterlijk 10 Werkdagen na ontvangst van de overzichtsstaat zal de Huurder zijn opmerkingen of goedkeuring meedelen aan de Verhuurder. Indien de Huurder voorziet dat 10 Werkdagen onvoldoende zijn om het betreffende document te beoordelen, dan is hij gerechtigd om deze periode éénmaal met 10 Werkdagen te verlengen. De Huurder zal de Verhuurder hiervan binnen 10 Werkdagen na ontvangst van de overzichtsstaat schriftelijk berichten. Bij gebreke van enige opmerkingen vanwege de Huurder binnen deze (desgevallend verlengde) termijn, wordt de overzichtsstaat definitief geacht te zijn goedgekeurd.

Na de goedkeuring van de overzichtsstaat door de Huurder, zal de Verhuurder de bedragen factureren of crediteren bij de eerstvolgende factuur van het Forfait.

Indien de Huurder de bedragen op een overzichtsstaat met opgave van redenen betwist, stelt hij de Verhuurder binnen voormelde (desgevallend verlengde) termijn op de hoogte van de betwisting en de redenen daarvoor. Mits deze melding tijdig gebeurt, is de Huurder bevoegd de betaling of de creditering van het bedrag dat wordt betwist tijdelijk op te schorten. De Huurder en de Verhuurder treden vervolgens in overleg. Indien zij niet binnen 20 Werkdagen na de aanvang van dit overleg tot overeenstemming geraken, zal de betwisting worden beslecht conform artikel 40 van de Huurovereenkomst. Een tussen Partijen overeengekomen minnelijke regeling bindt hen slechts indien en voor zover deze schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

D. HERSTELPERIODES

Onverminderd het hierna vermelde dient de Verhuurder:

- (i) voor Nood- en Spoedeisen, terstond na melding van het Gebrek contact met de Huurder op te nemen teneinde adequate middelen te mobiliseren en de Huurder te bevestigen dat actie genomen is, en
- (ii) voor elk Gebrek, dit Gebrek binnen de toepasselijke herstelperiode definitief te verhelpen.

Meldingen van Gebreken gebeuren overeenkomstig de paragraaf 'Meldingen en Registraties'.

De herstelperiode neemt een aanvang op het tijdstip van de melding van het Gebrek. Voor Comforteisen loopt de herstelperiode tijdens de Werkuren. Voor Noodeisen en Spoedeisen loopt de herstelperiode ongeacht de Werkuren.

De herstelperiode wordt zo nodig verlengd met de tijd dat de Verhuurder niet in staat is een Gebrek te herstellen als gevolg van een geval van overmacht of het invoeren van Sperperiodes door de Huurder.

Indien gespecialiseerde technici of benodigde wisselstukken in het algemeen niet beschikbaar zijn op de markt, wordt de herstelperiode geschorst voor de duurtijd van het in het algemeen niet op de markt beschikbaar zijn van gespecialiseerde technici of de benodigde wisselstukken, doch slechts in zoverre door de Verhuurder binnen de herstelperiode de benodigde functionaliteit van de Ruimte tijdelijk werd hersteld, indien dat redelijkerwijze technisch mogelijk is.

Indien gespecialiseerde technici of de benodigde wisselstukken in het algemeen niet beschikbaar zijn op de markt, meldt de Verhuurder dit, tezamen met zijn verzoek om de herstelperiode te schorsen, per e-mail aan de Huurder, onder vermelding van de aard van de gespecialiseerde technici of benodigde wisselstukken die in het algemeen niet op de markt beschikbaar zijn.

De Huurder beschikt alsdan over een termijn van 5 Werkdagen om te oordelen of het verzoek van de Verhuurder tot schorsing van de herstelperiode moet worden ingewilligd. Bij gebreke aan antwoord door de Huurder binnen de termijn van 5 Werkdagen na ontvangst van het verzoek tot schorsing, zal de Huurder geacht worden niet met dit verzoek in te stemmen. Ingeval van betwisting geldt artikel 40 van de Huurovereenkomst.

De schorsing van een herstelperiodes kan er evenwel niet toe leiden dat de herstelling van het Gebrek tot in het oneindige wordt uitgesteld. Het uitstel zal, afhankelijk van de ingeroepen reden tot schorsing, slechts voor een redelijk termijn worden toegekend. Indien blijkt dat de reden tot schorsing niet binnen een redelijke termijn zal verholpen zijn, dient de Verhuurder een alternatieve oplossing te zoeken teneinde het normaal huurgenot van de Huurder blijvend te verzekeren.

In geval van vermeende fout of nalatigheid van de Huurder (of Onderhuurder) of vandalisme zal de Verhuurder onmiddellijk na vaststelling hiervan een gemotiveerde melding doen aan de Huurder. De Verhuurder zal de nodige herstellingswerken uitvoeren, desgevallend, binnen de in dit Uitvoeringsprotocol vermelde termijnen, behoudens als dergelijke herstelling vereist door fout of nalatigheid van de Huurder (of Onderhuurder) of door vandalisme een bedrag van 150 euro (excl. btw) per herstellingswerk te boven gaat en behoudens bij Nood- of Spoedeisen, dewelke een onmiddellijke interventie vereisen. Indien een herstelling een bedrag van 150 euro (excl. btw) per herstellingswerk te boven gaat (en behoudens Nood- of Spoedeisen), zal de Verhuurder voorafgaandelijk een marktconforme prijs offerte ter goedkeuring voorleggen aan de Huurder, waarbij de herstellingstermijn aanvang neemt vanaf de goedkeuring van de offerte.

De in dit Uitvoeringsprotocol vermelde termijnen ontheffen de Verhuurder evenwel niet van zijn verplichting om interventies ter uitvoering van het Huurders- en Verhuurdersonderhoud hoe dan ook binnen de kortst mogelijke termijn uit te voeren om te vermijden dat het desbetreffend Gebrek (verdere) schade toebrengt aan het Verhuurde Goed en de daarin aanwezige goederen en personen. De vermelde termijnen zijn loutere maximumtermijnen. Indien een sneller optreden vereist is om voormelde schade te voorkomen, dient de Verhuurder ter zake zelf de nodige beoordeling te maken en redelijkerwijze en binnen de geldende beperkingen alles in het werk te stellen om alle nodige maatregelen te treffen. Door het verplicht stellen van bepaalde uitvoeringstermijnen neemt de Huurder geen enkele aansprakelijkheid op zich voor schade veroorzaakt door een vertraagd handelen van de Verhuurder.

E. SANCTIEREGELING

Voor een overschrijding van de herstelperiode voor Gebreken aan Comforteisen, zal een korting van 200 euro per Gebrek **per (begonnen) dag vertraging** op de eerstvolgende Forfaitaanrekening van worden toegepast (geen btw-aanrekening).

Voor een overschrijding van de herstelperiode voor Nood- en Spoedeisen, zal een korting van 1.000 euro per Gebrek **per (begonnen) dag vertraging** op de eerstvolgende Forfaitaanrekening worden toegepast (geen btw-aanrekening).

Voormelde korting wordt per vastgestelde termijnoverschrijding slechts eenmalig toegepast en is niet verworven voor latere Forfaitaanrekeningen (in de mate dat het betreffende Gebrek verholpen werd).

De kortingsbedragen zijn te indexeren volgens dezelfde formule als de Huurprijs en het Forfait, zoals bepaald in de Huurovereenkomst.

Voorbeeld (bedragen zijn evenwel te indexeren):

Melding Gebrek (Noodeis): 15 maart 2030

Uitvoering herstelling: 20 maart 2030

Overschrijding termijn: 4 dagen – vergoeding: 4.000 euro

Korting op eerste volgende forfaitaanrekening, zijnde 1 juli 2028

Melding Gebrek (Noodeis): 28 december 2029

Uitvoering herstelling: 2 januari 2030

Overschrijding termijn: 4 dagen – vergoeding: 4.000 euro

Korting op eerste volgende forfaitaanrekening, zijnde 1 juli 2028

Deze korting op het Forfait doet geen afbreuk aan de aanspraken die de Huurder in voorkomend geval kan maken op vergoeding van bijkomend geleden schade, inclusief gevolgschade.