

REGLEMENT

Art. 1

In het gehuurde is begrepen: sanitaire installatie, elektrische installatie en eventueel een kitchenette of keuken. De huurder(s) erkennen hierbij het verhuurde te ontvangen in goede staat van onderhoud. De aan dit contract toegevoegde staat van bevinding wordt door beide partijen bij de intrede voor akkoord ondertekend.

Art. 2

De huurprijs omvat alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven. Op iedere huurtermijn die tien dagen na de vervaldag niet is betaald, is de huurder intrest verschuldigd aan de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de eerste van de maand. Voor elke gerechtvaardigde aanmaningsbrief zal een forfaitaire administratiekost verschuldigd zijn van 10,00 euro, en van 20,00 euro voor een aangetekende aanmaningsbrief.

Art. 3

Als waarborg voor de plichten voortvloeiend uit het huurcontract wordt een waarborg gesteld gelijk aan 2 maanden huur op rekening van de verhuurder waarvan het nummer bij ondertekening van het contract wordt meegegeeld. Dit bedrag dient om de naleving van de huurdersverplichting te waarborgen. De gestelde waarborg zal conform de wettelijke bepalingen en ten laatste 3 maanden na de einddatum van het contract worden teruggestort indien de huurdersverplichtingen correct en integraal zijn nagekomen, doch enkel na vaststelling van afwezigheid van huurschade. De waarborg wordt enkel terugbetaald bij voorlegging van kopie van de twee staten van bevinding (in- en uitgaande) door de huurder, ondertekend door beide partijen. Zo de huurder geen uitgaande staat van bevinding kan voorleggen, zal bij betwisting van huurschade de ingaande staat van de nieuwe huurder tegenstelbaar zijn aan de vroegere huurder.

Art. 4

De bestaande en toekomstige belastingen zijn ten laste van de eigenaar, de taks op 2^{de} verblijf moet door de huurder worden betaald. Een eventuele verhoging van de taks tijdens het jaar valt ten laste van de huurder.

Art. 5

De kosten verbonden aan het energieverbruik, waterverbruik en voor telecommunicatie (incl. internet) vallen ten laste van de huurder. Voor verwarming- en waterverbruik zal een maandelijks voorschot opgevraagd worden. Een afrekening bij einde huurcontract met betrekking tot het effectieve verbruik van verwarming- en water zal jaarlijks opgesteld worden op basis van het persoonlijk verbruik van de huurder ter zake. De huurder wordt gewezen op het feit dat de meteropname en de afrekening van verwarming en water automatisch gebeurt via de firma Techem en verklaart zich hiermee akkoord.

Art. 6

Het gehuurde goed is uitsluitend te gebruiken als studieverblijf. De huurder ontvangt het goed enkel voor persoonlijk en privé gebruik. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijf te nemen of de bestemming ervan te wijzigen noch het goed te gebruiken voor commerciële activiteiten. Elke fiscale meeruitgave wegens de niet-naleving van de contractueel vastgelegde bestemming valt ten laste van de huurder die eventueel hiervoor hoofdelijk en ondeelbaar toe gehouden is.

De huurder mag geen veranderingswerken uitvoeren of wijzigingen aanbrengen zonder schriftelijk akkoord van de eigenaar of gevolmachtigde. Een louter gedogen of stilzwijgen kan geen rechten doen ontstaan. Enkel een schriftelijk en wederzijds ondertekend akkoord kan gelden als afwijkingsbeding. Op basis van het niet respecteren van deze bepaling kan de verhuurder de ontbinding/uithuizing vorderen.

Art. 7

Gezien het karakter van de locatie kan de studio enkel gehuurd worden door studenten jonger dan 30 jaar.. Op eerste verzoek moet het bewijs van de hoedanigheid als student in de zin van het Woninghuurdecreet worden voorgelegd. Bij gebrek aan voorlegging door de huurder op eerste verzoek zal de verbreking in rechte kunnen worden gevorderd door de verhuurder. Het niet voorleggen op eerste verzoek wordt per definitie beschouwd als een zware inbreuk op de huurdersverplichtingen.

Art. 8

De garages / parkeerplaatsen mogen alleen gebruikt worden voor de stalling van voertuigen. Noch werkplaats, noch opslagplaats mag er worden ingericht. Er mogen geen wagens of motorvoertuigen worden gereinigd.

Art. 9

De huurder mag zijn rechten uit huidige overeenkomst niet afstaan of overdragen, noch geheel of gedeeltelijk, noch gratis of tegen vergoeding, tenzij met voorafgaand uitdrukkelijk akkoord van de eigenaar of zijn gevolmachtigde. Dit onverminderd de uitzondering zoals voorzien in artikel 59 van het Woninghuurdecreet met betrekking tot studie-uitwisselingsprogramma of stage.

Art. 10

De eigenaar of zijn gevolmachtigde mag te allen tijde het gehuurde goed bezoeken mits afspraak met de huurder. Indien de eigenaar de woonst wenst te verkopen of te verhuren, moet de huurder de studio laten bezichtigen door de geïnteresseerden tenminste tweemaal per week, dag en uur overeen te komen, alsook een verhuurders- of een verkoopbrief laten uithangen. Driemaal (3x) per jaar zal de beheerder het recht hebben de studio te inspecteren met zicht op het goede onderhoud; dit zal voorafgaandelijk gecommuniceerd worden. Een gebrek aan rondgang of een gedogen door de verhuurder houdt geen afstand van recht in hoofde van de verhuurder. De verhuurder verbindt zich ertoe het rustig genot te verzekeren

Art. 11

De huurovereenkomst wordt aangegaan zonder mogelijkheid van stilzwijgende verlenging. De huurder zal uiterlijk aan de verhuurder drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst schriftelijk in kennis brengen, dat hij ofwel geen nieuwe overeenkomst zal afsluiten, ofwel dat hij de huidige overeenkomst wenst te hernieuwen aan de alsdan gestelde huurvoorwaarden. Bij gebrek aan een schriftelijke en formele aanvraag voor een nieuwe overeenkomst, zal de huurder het gehuurde goed moeten verlaten op het einde van de huur volgens de bepalingen in Art. 12.

Art. 12

Wanneer de huurder de woonst verlaat zal er tegensprekelijk door beide partijen een « Staat van bevinding einde huur » opgemaakt worden. Het enkel afgeven van de sleutels kan nooit ingeroepen worden als aanvaarding van de staat van het gehuurde goed; zonder staat van bevinding einde huur zal de loutere overhandiging van de sleutels nooit kunnen worden ingeroepen als juridische/feitelijke restitutie van het gehuurde goed. De sleutels zullen slechts als aanvaard beschouwd worden, indien er door de twee partijen op de staat van bevinding voor akkoord ondertekend is. Hier blijven ook de bepalingen van art.12 onverminderd van toepassing.

Art. 13

Bij het verlaten van de studio is de huurder verplicht de studio volledig en grondig schoon te maken en zo van toepassing de filter in de dampkap op eigen kosten te vernieuwen, zonder dat deze bepaling beperkend kan gelezen worden ten aanzien van de lijst van de Vlaamse Regering met betrekking tot de huurherstellingen. Bij nalatigheid zullen het poetsen en de eventuele werken uitgevoerd worden op kosten van de huurder, waarbij per uur werk door de huurder bijkomend een bedrag van 40,00 EUR per uur verschuldigd zal zijn. De huurder zal de studio verlaten ten laatste op de einddatum van het contract om 12u

Art. 14

De huurder is ertoe gehouden de studio te bewonen en te beheren als een goede huisvader. Hiertoe zullen de uitgebreide instructies uit de informatiebrochure eveneens in acht genomen worden. Alle defecten moeten per direct schriftelijk gemeld worden via de daartoe voorziene kanalen (e-mail of portaal). Kleine huurherstellingen vallen ten laste van de huurder; eventuele vrijwillige tussenkomsten vanwege de verhuurder in de loop van de huurperiode creëren geenszins rechten voor toekomstige tussenkomsten. Vallen eveneens ten laste van de huurder: herstellingen als gevolg van gebruik strijdig met de bestemming of met het gebruik als een goed huisvader enerzijds, en herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming in de meldingsplicht anderzijds. Kosten voor herstellingswerken aan een verstopte riolering, zullen voor rekening vallen van de huurder(s). De huurder dient te allen tijde zijn rookmelder te onderhouden en de goede werking ervan regelmatig te testen. Voor dringende herstellingen heeft de conciërge of zijn afgevaardigde steeds en zonder uitdrukkelijke voorafgaandelijke toelating het recht de studio te betreden. De huurder(s) zal alle (dringende) herstellingen toestaan en dit zonder vergoeding of huurprijzvermindering, ook al duren de herstellingen meer dan dertig dagen.

Art. 15

Het is de huurder verboden

- Een TV – of schotelantenne te plaatsen
- enig voorwerp (incl kabels) in / door de traphal, inkom of gangen te plaatsen, te hangen of te trekken,
- enig gebruik te maken van gevels, platvormen, vensteropeningen of terrassen om matten te kloppen, was of beddengoed uit te hangen, kabels te trekken,
- een wasmachine of droogkast in de eigen woonunit te plaatsen,
- elektrische toestellen te gebruiken die niet het correcte CE label dragen
- na 22 uur gerucht te maken,
- meubilair in of weg te brengen langs de lift.
- nagels of vijzen in de muren aan te brengen
- te barbecueën.
- de huurder dient een volstrekte neutraliteit van de gemeenschappelijke ruimtes, zowel binnen als buiten, op ieder moment te respecteren en deze neutraliteit mag door geen enkel handelen in het gedrang komen.
- wijzigingen aan te brengen aan de elektrische en sanitaire installatie.
- het dak te betreden, tenzij ingeval van brand.
- verpakkingsmateriaal of afval van derden in de containers te deponeren,
- toegang te verlenen aan leiders, bedelaars en alle onbekenden.
- Huisdieren te houden. Ook voor de bezoekers is het streng verboden huisdieren binnen te brengen, zowel in de gemeenschappelijke gangen als in de privatieve delen.
- te roken in de studio en/of in de gemeenschappelijke delen die zich in de gebouwen bevinden.

Art. 16

De huurder zal de studio bewonen met maximaal het aantal personen waarvoor de oppervlakte bestemd is. Omwille van verzekeringstechnische bepalingen is het de huurder verboden om aan derden frequent en/of voor langere tijd onderdak te verlenen zonder schriftelijke toelating van de eigenaar of diens gevolmachtigde, ongeacht of deze personen familie zijn. Op de site worden geen inwonende kinderen of baby's toegelaten.

Art. 17

De liften mogen niet gebruikt worden door kinderen onder de veertien jaar die niet vergezeld zijn van volwassenen. Het toegelaten gewicht en het maximaal aantal toegelaten personen mag in geen geval overschreden worden. De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de liften moeten steeds

REGLEMENT

zo snel mogelijk ontruimd worden. In geval van brand mogen de liften nooit gebruik worden.

Elk defect of onregelmatigheid in de werking van een lift of aan het gebouw moet onverwijld aan de syndicus meegedeeld worden.

Art. 18

De verhuurder kan niet aansprakelijke gehouden worden voor inbraken in de studio en/of vervreemding van persoonlijke goederen uit de studio of gemeenschappelijke delen, noch voor het gedrag van bewoners of hun bezoekers. Bij overlast veroorzaakt door een van de bewoners kan de verhuurder weliswaar de nodige instanties hiervan op de hoogte brengen. Herhaaldelijke klachten kunnen aanleiding geven tot het vorderen van de ontbinden/uthuiszetting volgens de bepalingen in Art. 22.

Art. 19

De bewoners van de studio's verbinden zich te schikken naar de thans bestaande of toekomstige huisreglementen; de studio welgevoeglijk te betrekken, de rust van de residentie niet te storen. Dit kan aanleiding geven tot de bepalingen, vermeld in artikel 22 van onderhavige overeenkomst, meer bepaald de mogelijkheid voor de verhuurder om de ontbinding/uthuiszetting te vorderen.

Art. 20

Indien de huurder onderhavige huurovereenkomst niet naleeft zal de eigenaar/verhuurder of zijn gemachtigde de ontbinding en de uthuiszetting vorderen. In voorkomend geval is de huurder een som verschuldigd als administratiekost ten belope van een maand huur, onverminderd de door de rechter op basis van artikel 1760 B.W. uit te spreken wederverhuringvergoeding die contractueel bepaald wordt op 3 maanden huur. De opzegmogelijkheid voor de huurder is beperkt tot de specifieke gevallen zoals voorzien in artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet rekening houdend met de aldaar bepaalde schadevergoedingen die van toepassing zullen zijn. Meer info is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/studentenhuurovereenkomsten>.

Art. 21

Dit huurcontract wordt ontbonden bij het overlijden van de huurder volgens de modaliteiten voorzien in artikel 64 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Art. 22

De persoonlijke gegevens waarover de verhuurder beschikking krijgt beperken zich tot de gegevens nodig voor de opmaak van de onvereenkomst, het informeren van overheidsinstanties, voor het informeren van de huurder tijdens de looptijd van de bewoning, het toegang verlenen tot het service portaal, en de terugbetaling van de borg na afloop van het contract. De verhuurder zal er zich van weerhouden deze gegevens voor commerciële doeleinden te gebruiken. De verhuurder zal de gegevens niet voor derden, andere dan officiële overheidsinstanties, ter beschikking stellen.