

# HUURCONTRACT VOOR GEMEUBELDE KAMER

Tussen de ondergetekende partijen :

Eerzijds : De Heer en Mevrouw **Spruytte Hendrik - Warnez Nathalie** ([www.stapro.be](http://www.stapro.be))

Eekhoutstraat 12 , 8850 Ardoorie ( tel 051/74.41.38 , GSM 0479/812460 ) hierna genoemd de **verhuurder** en

anderzijds :

Woonachtig te :

Studierichting :

E-mail :

Tel student :

E-mail ouders :

Tel ouders :

hierna genoemd de “ **huurder** “ is overeengekomen wat volgt :

## **Art . 1 Aanbod**

De verhuurder geeft in huur aan de huurder een gemeubelde kamer gelegen te **Wilgenstraat 49 / 51** , 8800 Roeselare met kamer nr. . De huurder verklaart het gehuurde goed als studentenkamer of als tweede verblijfplaats te betrekken . Zij zal nooit als hoofdverblijfplaats kunnen aangewend worden . Nooit zal de huurder er enige beroepsactiviteit uitvoeren , zo ja zal de huurder voor de volle 100% instaan voor de fiscale meerkost. De huurder zal nooit de bestemming kunnen wijzigen noch onderverhuren noch de huur overdragen dan na geschreven toestemming van de verhuurder . Het is verboden medestudenten (die geen kot huren ) in de kamer te laten slapen/overnachten . In de huur is inbegrepen :

- in iedere kamer : de elektrische- , sanitaire- en verwarmingsinstallatie alsook een bureau (los behalve in kamer 21 en 22 in W49) , een kleerkast (al dan niet ingebouwd ) , een bed , een bekabelde internetaansluiting en draadloze bel (type PR87 , merk Profile )(behalve kamer 3-4-5-15-16), een rookalarm , **maandelijks te testen door huurder !**
- in de badkamer (1<sup>e</sup> verdiep.) : een wc , een douche , verwarmingsradiator met thermostaatkraan , kast
- in de badkamers (2) (gelijkvloers) : een douche en verwarmingsradiator met thermostaatkraan, kledinghaak
- 3 wc's naast de douches met vuilnisbakjes en reinigingsborstel (+ potje)
- een fietsberging met 21 fietsshaken
- in de keuken : een nieuw aanrecht (warm-koud water) , 4 zitbanken (1.7m) , twee combi frigo-diepvries(2 x Whirlpool BLF91210X A+)(**nieuw 2017**) , een microgolfoven (Whirlpool), een dampkap Whirlpool Luftig HOO C01, een oven Whirlpool Mumsig OBI B31 , een gasfornuis (5 platen incl.wokplaat) Whirlpool Eldig HOB G31 , 2 tafels en een verwarmingsinstallatie en 2 stofzuigers (Kalorik+Primera) , diepvries rechtstaand model (Friac de Luxe VDV2700 A), lcd-tv 50" MD30835BEA (**nieuw 2017**)
- in de gangen : een rookalarminrichting , een noodverlichting , een bel , een brandblustoestel 6 kg type ABC ( van dit alles 1-2 per verdieping/woning)
- een tuin met terras en bijhorende vaste tafel en stoelen (3 felgroen / 3 taupe :**nieuw 2017** , waarde 60€/st.)
- een beschermmat in k 17/18/19/21/22 (**verplicht te gebruiken onder de bureaustoel**)
- voor elk apart een afsluitbaar kastje in de keuken , ieder z'n eigen sleutel (**nieuw 2017**)
- voor kamer 3/4/5/16 : een verduisteringsveluxgordijn op zonne-energie met bediening via apart klavier
- voor kamer 2 : een privé-terras afgesloten voor derden , schoonmaak zelf te doen , vrijlaten brandladders
- grasmaaier (Bosch AHM 38)

Zijn **niet** inbegrepen : abonnement TV / internet (Telenet) op de kamer ( de voorzieningen zijn er wel om deze per kamer te gebruiken )(alle kosten en boeten op rekening huurder)

## **Art . 2 Duur van contract**

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een duur van maanden met ingang op . Dit contract kan niet stilzwijgend verlengd worden , jaarlijks dient een nieuw contract gemaakt te worden mede door de indexatie van de huurprijs . Tot de laatste dag van het Krokusverlof hebben de bewoners de mogelijkheid een andere kamer te nemen alvorens alle vrije kamers aan nieuwe huurders zullen aangeboden worden . De registratie van het contract is ten laste van de verhuurder.

## **Art . 3 Huurprijs**

De huurprijs bedraagt **3555,46 € / maand** . ( 90 % betreft de huur van de kamer , 10 % betreft de huur van het meubilair ) . Dit bedrag is op voorhand **t.l. tegen de 1<sup>e</sup> van de huurmaand uitsluitend met permanente**

**betalingsoopdracht** door de huurder over te schrijven op het nr. **be51 4628 3635 0162** ( Bewijs van domiciliëring voor 1/10 te bezorgen ) met vermelding van kamernummer en betrokken maand . De huurprijs is gekoppeld aan de ontwikkeling van het indexcijfer der consumptie-prijzen . Als basisindex wordt het indexcijfer van de maand voorafgaand aan deze van het afsluiten dezer overeenkomst genomen (145.20) Als nieuwe index wordt genomen deze van de maand vóór de verjaring van dit contract (..). De aanpassing geschiedt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van dit contract .Voor zover het verschuldigde huurbedrag niet uiterlijk op de 1<sup>e</sup> dag van de te betalen maand is betaald , kan de verhuurder op dit bedrag een verwijlinterest van 5 % per begonnen maand aanrekenen te verhogen met de administratiekosten . Elke begonnen maand wordt als een volledige maand in rekening gebracht . De verhuurder verklaart dat de financiële gegoedheid van de huurder en de stipte betaling van de maandelijkse huurprijs een essentiële voorwaarde is waarop dit huurcontract werd gesloten . De huurder erkent het essentiële karakter van de regelmatige en stipte betaling van de maandelijkse huurprijs en verklaart uitdrukkelijk dat hij in de financiële toestand verkeert en zal verkeren en zo nodig tijdig de maatregelen neemt om tijdens de hele huurperiode deze betalingsverplichting na te komen . De huur (indien verlenging) voor september en oktober dient samen te worden vereffend vòòr 1 oktober omdat de aan de index aangepaste huurprijs pas gekend is na 1 september . Indien de huur voor een betrokken maand niet betaald is binnen de 90 kalenderdagen na de aanvang van die maand , heeft de eigenaar het recht de internetverbinding te verbreken tot de huur betaald is.

#### **Art . 4 Waarborg**

De huurder betaalt bij ondertekening dezer ( of ten laatste de 3 e werkdag na deze via overschrijving ) een huurwaarborg ten belope van **2 x de maandelijkse huurprijs** . Bij betaling dezer wordt een ontvangstbewijs uitgeschreven (zie pag 4. van contract) . De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend en kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het gehuurde goed (de kamers en de gemeenschappelijke delen) door de huurder of door derden aan wie hij de toegang tot de kamer verleende . De waarborgsom komt aan de huurder toe bij het inleveren der sleutels en wordt uiterlijk 14 dagen na de eindafrekening (verbruik , dus ten vroegste 1/10 ) overgeschreven op het rekeningnummer van de huurder zijnde .....-.....-..... . (Foreigners = 4 x monthly rent)

#### **Art .5 Brandverzekering**

De verhuurder verbindt er zich toe voldoende de aansprakelijkheid van de huurder voor brand en aanverwante gevaren , elektriciteit en waterschade te laten dekken . Bij deze wordt niet de inboedel van de student verzekerd , indien gewenst kan deze daarvoor een eigen verzekering afsluiten (aanvulling gezinspolis)

#### **Art . 6 Huurschade**

De huurder staat in voor alle huurschade en in het bijzonder voor alle schade welke niet het gevolg is van normaal gebruik . **Het huishoudelijk reglement waarvan de huurder kennis heeft genomen maakt één geheel uit met deze overeenkomst** . Alle huurders van het gebouw staan hoofdelijk en ondeelbaar , minstens de één bij gebreke aan de ander , in voor de vergoeding van de schade aangericht aan de gemeenschappelijke delen van de woning , onverminderd hun eventueel recht van verhaal op de aansprakelijke .

#### **Art . 7 Onderhoud en plaatsbeschrijving**

De huurder verklaart het gehuurde in perfecte staat van onderhoud ontvangen te hebben en deze in dezelfde staat te verlaten . Bij het definitief verlaten van de kamer dient met de verhuurder een afspraak gemaakt te worden om de nodige vaststellingen te doen ! Indien de kamer niet overgelaten wordt zoals ze verkregen werd , zal de onderhoudsploeg op kosten van de huurder de kamer proper maken en de nodige herstellingen zullen ook op kosten van de huurder dienen te gebeuren .Een plaatsbeschrijving per kamer wordt binnen de 14 d. na aanvang van het contract opgemaakt .Naast de geschreven tekst zal aan de hand van digitale fotos dewelke bewaard worden op PC met specifieke nummering de beschrijving van de kamer exact gebeuren , ondergetekenden verklaren deze plaatsbeschrijving (=fotos) te aanvaarden . Bij latere betwistingen dienen deze om de schade en waarde van de schade te bepalen : jpg nrs

.....  
.....

.....  
.....

### **Art . 8 Borgen**

Bij verhuur van een studentenkamer dienen de ouders van de student zich solidair met de huurder te verbinden ter nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst .

### **Art . 9 Verbruikskosten (n=aantal bewoners)**

Per maand dient **35 €** te betaald worden voor verbruik : dit omvat

- een voorschot op het energieverbruik ( water , gas en elektriciteit )
- een voorschot op de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen
- een voorschot op de afvalophaalkosten / waterheffing / gemeentebelasting
- 1/n van de prijs van de brandverzekering (n=aantal bewoners)
- 1/n v/d kosten voor de jaarlijkse controles van gasinstallatie / brandblussers / rookdetectoren enz.

Dit bedrag moet tevens per bestendige opdracht en voor de duidelijkheid liefst samen met de huur gestort te worden voor de 5<sup>e</sup> van de maand op het rekeningnummer **BE51 4628 3635 0162** . Op het einde van het schooljaar (voor 1 januari 2018) wordt de afrekening gemaakt voor al deze kosten . De stukken en afrekening van deze kosten kunnen voorgelegd worden door de eigenaar . Indien de totaalsom per kamer de 420 € overschrijdt dient dit bedrag/aantal verhuurde kamers bij de eindafrekening bijbetaald te worden alvorens de waarborg kan teruggestort worden , bij niet betaling binnen de maand na ontvangst van de afrekening heeft de eigenaar het recht de internetverbinding te verbreken tot de afrekening betaald is.

### **Art . 10 Einde contract**

Bij het einde van het huurcontract dient de huurder het gehuurde goed te ontruimen **ten laatste op 30e van de laatste huurmaand** en de sleutels te overhandigen aan de verhuurder in het bijzijn van de verhuurder . Zolang dit niet is geschied , blijft de huur verschuldigd . Het verlies van een sleutel zal verrekend worden in de eindafrekening aan 30 € per sleutel . De kamer dient proper achter gelaten te worden , de eventuele kuiskosten zijn ten laste van de huurder .

### **Art . 11 Bezichtigen door verhuurder**

Vanaf de eerste dag na het Krokusverlof heeft de verhuurder het recht de kamer te huur te zetten en met kandidaat huurders het kot te bezichtigen na voorafgaande kennisgeving . Tijdens het academiejaar heeft de verhuurder het recht de kamer te betreden en de nodige werkzaamheden uit te voeren voor het goed blijven functioneren van de sanitaire en verwarmingstoestellen . Iedere belemmering van deze bezoeken door de student is onwettig en zal dan ook door de verhuurder op welke manier dan ook moeten opgelost worden Het is geenszins de bedoeling de privacy-wetgeving te schenden enkel het nuttig gebruik van de kamer wordt nagestreefd .

### **Art . 12 Vroeg afsluiten contract**

Dit huurcontract kan afgesloten worden enkele maanden voor de effectieve ingang van het contract op voorwaarde dat de waarborg betaald is (bij deze verbindt de eigenaar er zich toe de kamer niet meer te huur te stellen vanaf de ontvangst ervan) . Indien de kamer dan toch niet genomen wordt op de aanvangsdatum van het contract , blijft de huurwaarborg behouden voor de eigenaar als schadevergoeding !

### **Art. 13 Vroegtijdig beëindigen**

Indien de huurder voortijdig het contract wenst te verbreken , blijft de huur verschuldigd tot het einde van het contract , tenzij de huurder vanaf dan een andere huurder (met instemming van de eigenaar ) kan vinden die alle voorwaarden van het lopende contract overneemt ! Een overname van het contract kan geenszins plaatsvinden zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar

De verhuurder kan de overeenkomst opzeggen met onmiddellijke ingang omwille van volgende redenen: het gedrag van de huurder brengt de bestemming van het huis als studieverblijf in het gedrang of het gedrag van de huurder brengt het genot voor medebewoners als studieverblijf in het gedrang of de huurder gebruikt en/of verhandelt drugs op kot of in de gemeenschap. delen !

#### **Art. 14 Internet**

Internet wordt aangeboden via een gespecialiseerde service waarbij het gebruik voor ieder apart te bepalen is , elk heeft een eigen e-mailadres en eigen toegang tot het net , de kostprijs bedraagt 15 € per maand ( daarin is **100 gb down- of uploadvolume** voorzien ) , dit dient tevens gestort samen met de huur en de verbruiksforfait voor de 5<sup>e</sup> v.d.maand . Het is uitdrukkelijk verboden om zelf extra draadloze netwerken te installeren door middel van het plaatsen van routers om zo met meerdere apparaten toegang tot het internet te krijgen daar dit het netwerk op het gehele kot verstoort .

#### **Art. 15 Korting op huur**

**Wie iedere maand (bij een 12 maandencontract) stipt op tijd t.t.z vòòr 5<sup>e</sup> van de maand voor de te betalen maand (bv. 4/10 voor oktober ,uitz.september) het correcte bedrag betaalt via bestendige opdracht , krijgt 1/2 maand huur gratis . Wie op kot blijft het jaar nadien of bij het verlaten van het kot iemand anders een kamer laat huren voor 12 maanden , krijgt 1/2 maand huur gratis . Die afrekening gebeurt met de eindafrekening van het voorbije jaar .**

#### **Art. 16 Bevestigen verlenging huur**

Tot de laatste dag van het Krokusverlof heeft iedereen de mogelijkheid onderling van kamer te veranderen in het volgende jaar . Ten laatste die dag bevestigt U per mail welke kamer U wenst te nemen volgend jaar (geen melding = hernieuwen contract) . Wie erna (bij de keuze “wenst de kamer te behouden”) alsnog geen kamer neemt het volgende jaar en dit pas kenbaar maakt 1/ na 30/4/18 verliest 1 maand waarborg of 2/ na 30/6/18 verliest 2 maand waarborg ; dit enkel en alleen als de door U gewenste kamer per 1/9/18 niet verhuurd is voor 12 maanden .

#### **Art. 17 Parking (optioneel)**

Iedere parkeerplaats , hetzij in St-Jozefsstraat , hetzij bewaakt achter het gebouw kan gehuurd worden voor 10 € / maand (20€ voor niet-studenten) (verplicht te huren voor de gehele looptijd van het contract ) . In die prijs is een vaste plaats toegekend , achteraan een badge en in St-Jozefsstr. een sleutel . Iedereen die een parkeerplaats huurt , dient het kenteken door ons U bezorgd zichtbaar aan de voorruit te plaatsen , op dit kenteken staat de nummerplaat vermeld van het voertuig hetwelk door de huurder wordt opgegeven en z'n naam . Het is verboden dit kenteken door te geven aan een derde , zoniet wordt dit voertuig getakeld op kosten van deze.

#### **Art. 18 Geschillen**

De partijen verbinden zich ertoe elk geschil over de interpretatie , de uitvoering of de beëindiging van deze huurovereenkomst aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling voor te leggen , vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken . Deze dienst doet zo snel mogelijk een voorstel om de partijen tot verzoening te brengen . Het initiatief tot verdere , desgevallend gerechtelijke stappen , ligt bij de partijen zelf .

\*\*\* Contract bestaande uit 17 artikels en opgesteld in 3 exemplaren te Roeselare op ..... , 2 voor de verhuurder en 1 voor de huurder en zijn borgen\*\*\*

De verhuurder :                      De huurder :                      De borgen :  
Gelezen en goedgekeurd    Gelezen en goedgekeurd    Gelezen en goedgekeurd

**De verhuurder verklaart bij deze van de heer/mevr.    de waarborg ten bedrage van 2X 3555,46 € te hebben ontvangen op ....., voor kamer nr.**