

HUURCONTRACT GEMEUBELDE STUDENTENKAMER

TUSSEN ENERZIIDS:

De heer Hendrik SPRUYTE, geboren te Roeselare op 7 augustus 1964,
En
Mevrouw Nathalie WARNEZ, geboren te Tielt op 7 mei 1971,
Beiden wonende te 8850 Ardooie, Eekhoutstraat 12,
Tel. Nr.: 0479/81.24.60
E-mail: info@kot8800.be

Verder genaamd 'De Verhuurder'

EN ANDERZIIDS:

, wonende te
Rijksregisternummer :
Tel. Nr. :
E-mail :

Verder genaamd: 'De Huurder'

De huurder is ouder van , student , geboren te
op , woonachtig te
Tel. Nr. :
E-mail :

Verder genaamd: 'De Bewoner'

PARTIJEN KOMEN OVEREEN DAT:

Wat wordt te huur aangeboden

De verhuurder geeft in huur aan de huurder een gemeubelde kamer gelegen te **Wilgenstraat 49 / 51** (kadaster 36503/C0998/L+B), 8800 Roeselare met kamer nr..

De Huurder verklaart hierbij dat de Bewoner het gehuurde goed als studentenkamer of als tweede verblijfsplaats zal betrekken. Zij zal nooit als hoofdverblijfsplaats kunnen worden aangewend of als aftrekbare kost beroepsmatig fiscaal ingebracht kunnen worden. Nooit zal in het huurgoed enige beroepsactiviteit kunnen worden uitgevoerd. Indien dit toch gebeurt, zal de Huurder voor de 100% instaan voor enige kosten hieromtrent.

Noch de Huurder, noch de Bewoner kan de bestemming van het huurgoed wijzigen. De Huurder en Bewoner kunnen evenmin het huurgoed onderverhuren en/of de huur overdragen behoudens met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Verhuurder (zie *infra*).

Het is te allen tijde verboden om medestudenten (die er geen kot huren) in de kamer te laten slapen/overnachten.

De Verhuurder verwijst, in overeenstemming met artikel 10 van het Vlaamse Woninghuurdecreet, inzake deze huurovereenkomst uitdrukkelijk naar de vulgariserende toelichtingen voor studenten op de website van de Vlaamse Overheid, te raadplegen via de volgende link www.woninghuur.vlaanderen of <https://www.woninghuur.vlaanderen/downloads>

1. 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 . De huurder mag ononderbroken beschikken over de gehuurde kamer.

Bij aanvang, en uiterlijk binnen de 14 dagen na aanvang van de huurovereenkomst, zal een tegensprekelijke intredende plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Naast de geschreven tekst zullen tevens digitale foto's worden gemaakt die integraal deel uitmaken van de plaatsbeschrijving en die zullen worden bewaard met elk een specifieke nummering. Partijen verklaren dat de voormelde foto's bij een mogelijke betwisting mogen worden aangewend. De Huurder en Bewoner verklaren de kamer in perfecte staat van onderhoud ontvangen te hebben en in dezelfde staat te zullen verlaten bij het einde van de overeenkomst.

2. Huurprijs en betaling

De huurprijs bedraagt € / maand (zijnde 4291,76 € (Huurprijs kamer en meubilair (10% van de huurprijs) + 25 euro voor vaste kosten¹ + 25 euro voorschot elektriciteit, gas en water² + 15 euro gebruik internet³) . Dit bedrag is op voorhand **t.i. tegen de 1^e van de huurmaand uitsluitend met permanente betalingsopdracht** door de huurder over te schrijven op het nr. **BE51 4628 3635 0162** (**Bewijs van domiciliëring voor 15/10 te bezorgen**) met vermelding van kamernummer , locatie en betrokken maand . De huurprijs is gekoppeld aan de ontwikkeling van het indexcijfer der consumptieprijzen . Als basisindex wordt het indexcijfer van de maand voorafgaand aan deze van het afsluiten dezer overeenkomst genomen () 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^e 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 vòr 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.**

¹ dit omvat alle kosten door de student gemaakt behalve de verwarming, de elektriciteit en het water , voor eigen en gemeenschappelijk gebruik . Zijn daarin niet inbegrepen de kosten als gevolg van schade aangebracht door de student of iedereen die onder diens verantwoordelijkheid op het kot aanwezig is

² op het einde van het academiejaar (per 31/8) worden alle meters opgenomen en de exacte verbruikskost per kamer bepaald na ontvangst van alle facturen . Dit bedrag wordt gedeeld door het aantal verhuurde maanden en ieder betaalt volgens z'n aantal verbleven maanden . Is dit totaal verbruiksbedrag kleiner dan het aantal verbleven maanden x 25 € , dan wordt aan de Huurder terugbetaald bij de eindafrekening . Is dit totaal verbruiksbedrag groter dan het aantal verbleven maanden x 25 € , dan dient door de Huurder bijbetaald te worden bij de eindafrekening . Alle facturen van verbruik water / gas en elektriciteit zijn op vraag ter inzage en detailberekening is steeds te bekomen

³ iedere kamer (1 of 2 personen) krijgt toegang tot het internet tot een maximaal verbruik van 100gb (up-en downloadvolume samen) verstrekt via www.studenteninternet.be. Het paswoord en login (toegang tot het internet) wordt door de Bewoner ontvangen bij aanvang van de huurperiode. Alle problemen met deze voorziening dienen te worden gemeld aan www.studenteninternet.be

3. Waarborg

De huurder betaalt een huurwaarborg ten belope van **2 x de maandelijkse huurprijs** . Bij betaling dezer wordt een ontvangstbewijs uitgeschreven (zie pag 5 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 15/10) overgeschreven op het rekeningnummer van de huurder

4. 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)

5. Algemene voorwaarden / Huurschade

De huurder staat in voor alle huurschade en in het bijzonder voor alle schade welke niet het gevolg is van normaal gebruik . De Huurder en Bewoner verklaren uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van de Algemene voorwaarden die werden gevoegd aan onderhavige overeenkomst en daar ondeelbaar deel van uitmaken. 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

6. Einde contract / sleutel

De huurovereenkomst zal van rechtswege eindigen op 31 augustus . De Huurder en Bewoner dienen de kamer vóór de voormelde datum volledig te ontruimen en de sleutels te overhandigen in het bijzijn van de Verhuurder na aanvaarding van de uittredende plaatsbeschrijving. De kamer moet gepoetst (proper) worden teruggeven aan de Verhuurder. Indien dit niet het geval is, mag de Verhuurder alle kosten voor het poetsen en eventuele herstellingen toerekenen op de verstrekte huurwaarborg en, indien de huurwaarborg ontoereikend blijkt, verhalen op de Huurder

7. Toegang door verhuurder

De Verhuurder heeft altijd toegang tot de kamer, iedere belemmering door de Huurder of Bewoner is onwettig en zal op kosten van twee laatstgenoemden toegankelijk gemaakt worden. Het is nooit het doel van de Verhuurder om de privacy van de Huurder te schenden. Het nuttig/veilig gebruik van de kamer is de doelstelling. Een bezoek zal steeds worden aangekondigd aan de Huurder en/of Bewoner via e-mail.

8. Vroeg afsluiten contract

Dit huurcontract kan afgesloten worden 3 maanden voor de effectieve ingang van het contract op voorwaarde dat de waarborg betaald is op rek.nr. BE51 4628 3635 0162 (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 wettelijke schadevergoeding

9. 2 bewoners op 1 kamer

Bij stopzetting van het contract (om welke reden dan ook) door 1 van de bewoners is de persoon die de kamer verder huurt genoodzaakt de financiële verplichtingen van de verlater verder te voldoen tot het einde van het contract .

10. Onderverhuring en overdracht van de huur

Overeenkomstig art. 59 van het Vlaams Woninghuurdecreet is de overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. De Verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de Bewoner deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. Behoudens gegronde redenen van verzet. De Huurder blijft bij onderverhuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de Verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst

11. Vroegtijdig verbreken van het contract

Indien de huurder voortijdig het contract wenst te verbreken , kan dit in slechts 2 gevallen:

- Indien de huurder z'n studies stopzet (mits voorlegging van bewijs) en niet langer in Roeselare wenst te studeren , dit kan met een opzegtermijn van 2 maanden te beginnen bij de eerste maand volgend op de voorlegging van het bewijs
- Indien 1 van de ouders van de huurder komt te overlijden , dit kan met een opzegtermijn van 2 maanden te beginnen bij de eerste maand volgend op de melding door de student

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 of de huurder is in het bezit van een wapen!

12. 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 alzo is, in het geval van betwisting, enkel het Belgische recht van toepassing en zijn enkel de rechtbank territoriaal bevoegd waar het huurgoed gelegen is.

*** Contract bestaande uit 12 artikels en opgesteld in 3 exemplaren te Roeselare , 2 voor de verhuurder en 1 voor de huurder en zijn borgen voorafgegaan door “gelezen en goedgekeurd” ***

Bijgevoegd : algemene voorwaarden en plaatsbeschrijving Wilgenstraat 49/51

Huurder :

Bewoner :

Verhuurder :

De verhuurder verklaart bij deze van de heer/mevr. , ouder van , de waarborg ten bedrage van 2X 4291,76 € te hebben ontvangen op , voor kamer nr.