

HUUROVEREENKOMST

TUSSEN DE ONDERGETEKENDE PARTIJEN

Verhuurder: Juffr. Emilie Van Laere, wettelijk vertegenwoordigd door Ilse Colaes, die mee optreedt in het contract, wonende te 9940 Evergem – Stationstraat 40, tel. en Rijksregister - burgerlijke staat : ongehuwd.

Huurder:, met als solidaire borgsteller haar moeder/vader,, die mee optreedt/optreden in het contract, wonende te, tel. en Rijksregister - burgerlijke staat :

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Art. 1 : Omschrijving verhuurd goed :

Aard : Appartement – kamer 2 bemeubeld (bed, lattenbodemp, bureel, bureelstoel, kleerkast, legger en lavabo) met tuin gelijkvloers

Adres: Struifstraat 7 te 9000 Gent

samenstelling (ruimtes en gedeelten) : inkom, badkamer, leefruimte, keuken, kamer, tuin, kelder

Art. 2 : Huurtermijn : de huur wordt afgesloten voor een duur van 12 maand, een aanvang nemend op 2019 om te eindigen op2020.

Art. 3 : Basishuurprijs: 400 euro per maand. De sleutel van het appartement, sleutel hoofdingang en achteringang kosten € 50 en zijn terug betaalbaar na beëindiging contract.

De huurprijs is vooruitbetaalbaar de: 1e van de maand met domiciliering en tot nader bericht op rekeningnr.

737-0328635-42 van VOF Van Laere-Colaes IBAN-nr : BE 77 7370 3286 3542 en BIC : KREDBEBB

Aanvangsindexcijfer (= gezondheidsindex) : maand : september 2018 = 107.52

Bij laattijdige betalingen is van rechtswege en zonder enige verdere ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd van 10% van de hoofdsom en 10% op jaarbasis. Een schriftelijke herinnering zal worden aangerekend aan 12.5€/herinnering.

Voor de éénmalige kostendekking per huurperiode zal bij aanvang van het contract € 840 (12*70€) betaald worden. Deze som is niet inbegrepen in de huurprijs en zij omvat :

1. de brandveiligheidsvoorzieningen
2. het energieverbruik van de gemeenschappelijke delen
3. het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen (2*/week)
4. het schoonmaken van de kelder (1*/jaar)
5. het gebruik van de fietsenbergplaats
6. het reinigen van de ramen aan de buitenzijde 3*/jaar
7. de levering en kosten van water
8. de levering en kosten van elektriciteit
9. de levering en kosten van verwarming (gas)
10. de levering en kosten van het internet

Art. 4 : De waarborgsom, bedraagt twee maanden huur. Betaalbaar bij ondertekening contract van de huurovereenkomst op rekening 737-0328635-42 van VOF Van Laere-Colaes IBAN-nr : BE 77 7370 3286 3542 en BIC : KREDBEBB

De waarborgsom kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het verhuurde goed, toegebracht door de huurder of door derden aan wie hij toegang tot het verhuurde goed heeft verleend. De waarborgsom zal door de huurder nooit als huur worden aangerekend. De waarborgsom of het saldo ervan, wordt aan de huurder teruggegeven op het ogenblik dat deze de sleutel terugbezorgt en dit uiterlijk de laatste dag van de huurovereenkomst. De vrijgave van de waarborgsom dient te gebeuren binnen de acht dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst.

Art. 5 : Gebruik van het gehuurde goed

De huurder ontvangt het goed enkel voor persoonlijk gebruik. De huurder kan in geen geval de kamer onderverhuren.

Art. 6 : Beëindiging van de huurovereenkomst

Beide partijen kunnen onderhavige huurovereenkomst gedurende de 30 kalenderdagen die volgen op de datum van het in voege treden éézijdig beëindigen door middel van een aangetekende brief. Elke partij dient hierbij een opzeggingstermijn van twee maand in acht te nemen.

Bij éézijdige beëindiging van de huurovereenkomst, door huurder of verhuurder, dient een schadevergoeding van twee maand huur betaald te worden aan de andere ondertekenende partij, overeenkomstig het bedrag in art. 3. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de kalendermaand volgend op de betekening.

De huurder kan in de volgende gevallen de huurovereenkomst beëindigen zonder schadevergoeding:

- mits een opzeggingstermijn van één maand via een aangetekend schrijven bij overlijden van één van beide ouders
- mits een opzeggingstermijn van één maand kan de huurovereenkomst steeds worden beëindigd indien een nieuwe huurder wordt aangebracht, die door de verhuurder uitdrukkelijk moet worden aanvaard.

De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de volgende maandelijkse huurperiode.

De huurovereenkomst (neemt) kan een einde nemen bij overlijden van de huurder, zonder dat een opzeggingstermijn moet worden nageleefd - of deze huurovereenkomst kan op dat ogenblik worden overgenomen door één van de overige ouders van de bewonende studentes.

De verhuurder kan in de volgende gevallen de huurovereenkomst beëindigen zonder schadevergoeding :

- Bij niet betaling van de huur door de huurder.

De huurovereenkomst eindigt op datum zoals bepaald onder art. 2.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst moeten de sleutels aan de verhuurder overhandigd worden en dient (de kamer) het appartement volledig ontruimd te zijn.

De verhuurder moet de nodige schikkingen nemen om de sleutel in ontvangst te nemen.

De huur blijft verder enkel verschuldigd indien de verhuurder de huurder schriftelijk vruchteloos heeft aangemaand en vice versa ingeval de verhuurder niet bereikbaar blijkt om de sleutel aan terug te geven.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst moeten de sleutels 'tegen gedateerd ontvangstbewijs' aan de verhuurder overhandigd worden.

Art. 7 : Rechten en plichten van huurder en verhuurder

Met betrekking tot de verdeling van de lasten inzake onderhoud en herstelling verklaren de partijen zich te richten naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder verbindt er zich toe bij het einde van de huurovereenkomst het goed in dezelfde staat als bij aanvang van de huurovereenkomst terug te geven. Tevens verbindt de huurder er zich toe onmiddellijk de verhuurder te verwittigen zo er zich schade voordoet of dreigt voor te doen. De huurder staat in voor de schade rechtstreeks door hemzelf toegebracht of door anderen aan wie hij de toegang tot het goed verleende, voor zover die schade niet het gevolg is van een normaal gebruik. De huurder wordt vermoed gemeenschappelijk en voor zijn deel aansprakelijk te zijn voor schade aangebracht aan gemeenschappelijke delen van het huis en dit enkel indien de dader niet kan worden aangetoond.

De huurder verbindt zich ertoe:

1. Het reglement intern orde (zie bijlage 2) te ondertekenen
2. de verhuurder de toegang tot het gehuurde goed te verschaffen in geval van dringende noodzakelijkheid en / of in overleg met en in aanwezigheid van de huurder.
3. zich te onthouden van alles wat de rust van de medebewoners of burens zou kunnen storen, zowel door hem/haar zelf als door derden aan wie hij toegang heeft verleend.

De verhuurder verbindt zich ertoe:

1. de kamer zo in te richten dat deze voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd is.
2. de verwarmingstoestellen degelijk te onderhouden (verwarmingstoestellen waarbij het verbrande gas niet naar buiten afgevoerd wordt zijn verboden). De laatste controle en onderhoud dateert van 3/12/14.
3. de privacy van de student te respecteren.

Art. 8 : Plaatsbeschrijving opgesteld door : verhuurder en huurder op 31 augustus 2017 of op afspraak, nadat vorige huurders vertrokken zijn.

Art. 9 : Werken

De verhuurder heeft het recht om dringende herstellingen uit te voeren gedurende de overeenkomst. De verhuurder mag echter geen verbouwingswerken / wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed tijdens de blok- en examenperiode. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

Art. 10 : Brandverzekering

De verhuurder verzekert het gebouw. De huurder voorziet een verzekeringspolis voor zijn inboedel. De verzekeringsmaatschappij van de verhuurder doet afstand van verhaal ten overstaan van de huurder voor wat het gebouw betreft. De huurder doet wederzijds afstand van verhaal ten opzichte van de verhuurder voor schade aan zijn inboedel.

Art. 11 : Registratie en andere fiscale verplichtingen

De lasten, de toekomstige taksen, belastingen en dergelijke van het onroerend goed, "met uitsluiting van Gemeentebelasting, vallen volledig ten laste van de verhuurder.

Art. 12 : Verkoop van het verhuurde goed

De verhuurder verplicht er zich toe om bij verkoop van het verhuurde goed de huurder per aangetekend schrijven tijdig op de hoogte te brengen. De huurder verplicht er zich toe het gehuurde goed volledig te laten bezichtigen gedurende twee nader te bepalen avonden per week.

Art. 14 : Bemiddeling – geschil

De verhuurder heeft het recht in geval van ernstige inbreuk tegen dit contract, en na schriftelijke aangetekende aanmaning zonder gevolg, onmiddellijk en éénzijdig een einde te stellen aan dit huurcontract. Enkel de rechtbank van Gent is bevoegd om uitspraken te doen in geschillen m.b.t. dit contract.

Art. 15 : Algemene bepalingen

- Voor alle fineer of massieve houtstructuren of schrijnwerk (deuren, en dergelijke) dient er, voor eventuele behandeling, een schriftelijk akkoord bekomen te worden van de eigenaar.
- Niet geschilderd sluitwerk (scharnieren, hendels, krukken, rosassen, opzetstukken, en dergelijke) dient in zijn initiële toestand behouden te blijven, met andere woorden deze mogen niet overschilderd worden.
- Alle tegel- of faiencewerk, PVC of alu ramen, dienen in hun oorspronkelijke toestand gelaten te worden, met andere woorden mogen niet overschilderd of behangen worden, tevens mogen geen doorboringen en/of afklevingen gebeuren.
- Op bestaande tegelvloeren mogen geen verlijmingen gebeuren (bv. vasttapijt, ...) of doorboringen.
- Eventuele belangrijke schades aan de woning door toedoen van derden of structurele gebreken (zoals waterinfiltraties, stormschade,...) dienen onmiddellijk per telefoon en aangetekend schrijven meegedeeld aan de eigenaar.
- Tuin dient steeds onderhouden te worden zoals bij plaatsbeschrijving overgedragen.
- Jaarlijks controlebezoek van de eigenaars op vooraf afgesproken datum. De eigenaars nemen hiervoor minimaal een week vooraf contact op met de huurders om een afspraak te maken.
- Als de tuin slecht onderhouden blijkt te zijn bij de jaarlijkse controle heeft de eigenaar het recht iemand aan te stellen om dit in orde te stellen en dit op kosten van de huurders.
- Op het einde van de huur dient de woning in propere staat te zijn. Optioneel kan een eindreiniging uitgevoerd worden door de verhuurder op kosten van de huurder wanneer de woning niet in propere staat zou zijn. Een bedrag van 180€ zal aangerekend worden.
- Water, gas en elektriciteit mogen niet worden afgesloten teneinde de meterstanden op te nemen en de verhuisformaliteiten te in te vullen (via de daartoe geëigende formulieren van de nutsmaatschappijen. Eveneens o.v.v. het sanitair en de toestellen te kunnen nazien op goede werking. De huurder is verplicht de afvalsortering te Gent correct toe te passen.
- Het is niet toegelaten honden, katten of andere huisdieren te houden. Het is verboden affiches en ander propagandamateriaal aan te brengen in het appartement.
- De voordeur dient altijd gesloten te zijn.
- Het is verboden te roken.
- Feesten, fuiven en aanverwanten zijn nergens in het gebouw toegestaan.
- De huurder houdt er zich aan het appartement als een goed huisvader te onderhouden.
- Op het einde van de huur wordt een nieuwe filter voor de dampkap aangerekend ter waarde van 25 euro btwi.

- Alle ruimtes zijn voorzien van manuele en elektrische ventilatie. Tevens kunnen in alle ruimtes de ramen open. Het frequent ventileren is een absolute noodzaak in het belang van bewoners en gebouw. De kost nodig om schimmelvorming te verwijderen valt ten laste van de huurder.
- Het is verboden de sleutels uit te lenen aan derden. Drie sleutels worden overhandigd (één sleutel voor de voor en achterdeur appartementsgebouw, één sleutel appartement 001 en één sleutel kelder). Bij niet teruggave wordt een kost van 50 € aangerekend.

Opgemaakt te Evergem..... de

in drie exemplaren, waarvan twee overhandigd worden aan de verhuurder en het derde in handen blijft van de huurder, die erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

De Verhuurder(*)

De Huurder(*) en solidaire borgsteller

(Gelezen en goedgekeurd)

(Gelezen en goedgekeurd)

(handtekening(en))

(handtekening(en))

(*) Handtekeningen voorafgegaan van de handgeschreven melding "gelezen en goedgekeurd".

Bijlage 1 : reglement interne orde