

Huurovereenkomst voor een studenten studio :

academiejaar 2013 - 2014

Bijlage 1 : Huisregels

mei 2013

Communicatie tussen verhuurder en huurder

- . Alle courante en formele communicatie en meldingen tussen verhuurder en huurder gebeurt via e-mail.
- . Het e-mail adres van de verhuurder is antwerpstudentflats@gmail.com . Het postadres van de verhuurder is Jan Van Wallendael, pa Woonkijker, Antwerpsesteenweg 124, 2630 Aartselaar
- . Het telefoonnummer van de verhuurder is +32.(0)3.870.46.60
- . Het telefoonnummer van de conciërge is +32.485.85.02.58
- . Dit geldt ook voor alle vragen, commentaren, suggesties en opmerkingen van de huurder, oa met betrekking tot meldingen van defecten, aanvragen van herstellingen ed.
- . De website van de verhuurder is www.antwerpstudentflats.be.

Noodnummer

- . in geval van brand belt de huurder 24/7 naar het noodnummer van de brandweer en dringende medische hulp 100. Het noodnummer voor dringende politie assistentie is 101.

Postadres

- . Het postadres van de huurder is het adres van de gehuurde studio, zoals vermeld in de huurovereenkomst. Hierbij moet steeds de studionummer vermeld worden.
- . Bij de start van de bewoning moet de huurder zijn naam op de bel aan de voordeur aanbrengen.

Sleutels

- . Bij de start van de bewoning, en na betaling van de eerste maand huur, overhandigt de verhuurder de sleutel van de voordeur en van de studio aan de huurder tegen een ontvangstbewijs.
- . Bij verlies van de voordeursleutel wordt 50€ aangerekend voor de aanmaak van een nieuwe sleutel. Bij verlies van de studiosleutel wordt 40€ aangerekend voor de aanmaak van een nieuwe sleutel.
- . Indien de verhuurder moet tussenkomen omdat de huurder zijn sleutel(s) vergeten is, wordt hiervoor 50€ aangerekend.
- . Om veiligheidsredenen (en dekking door de brandverzekering) mag het cylinderslot van de studio nooit vervangen worden door de huurder.
- . Op het einde van de huurperiode overhandigt de huurder de sleutels terug aan de verhuurder tegen een teruggavebewijs.

Decoratie studio

- . Bij de start van de bewoning schildert de huurder de studio in een neutrale kleur naar keuze. Op het einde van de huurperiode schildert de huurder de kamer terug in de oorspronkelijke witte kleur.
- . Kosten voor decoratie zijn ten laste van de huurder
- . Op stenen muren mogen decoratie, verfraaiingen ed worden aangebracht door middel van kleefband
- . Op geschilderde muren mogen decoratie, verfraaiingen ed worden aangebracht dmv kopselden of aangepaste kleefband
- . Het is niet toegelaten hiervoor nagels, spijkers of andere hechtingsmiddelen te gebruiken die de muren beschadigen. Bij het einde van de bewoning zal nav de controle hier bijzondere aandacht aan besteed worden en moet de huurder de muren in goede staat achterlaten. Eventuele gaatjes,

barsten enz moeten met een degelijk vulmiddel opgevuld en bijgeschuurd worden zodat na een schilderbeurt de muur egaal is.

Wassen van kledij, bed- en badlinnen enz

. Hiervoor zijn eigen wasmachines en een droogkast en droogruimte voorzien in de kelder van het gebouw Belliard en in het gebouw Rijnkaai. Het gebruik van deze toestellen is gratis, de kost van detergents, wasverzachters ed zijn ten laste van de huurder. Er zijn ook talrijke wassalons in de onmiddellijke omgeving van elk gebouw.

Herstellingen

. De verhuurder wil elk gebouw in goede staat houden voor de huurders. Elk defect en elke beschadiging, hoe klein ook, resulteert in een grotere herstellingskost naarmate de herstelling langer op zich laat wachten. Daarom moet de huurder elk defect, van welke aard ook, zo snel mogelijk melden aan de verhuurder.

. Hiervoor wordt een mail gestuurd naar antwerpstudentflats@gmail.com

. Gemelde defecten worden spoedig hersteld. Het is mogelijk dat de herstelling echter grote werkzaamheden vereist. Dit geeft nooit aanleiding tot vertraging of niet betalen van de huurprijs, zelfs niet als de herstelling langer dan 40 dagen duurt.

Onderhoud

. De verhuurder is verantwoordelijk voor het technisch onderhoud en de periodieke controles van installaties voor centrale verwarming, brandveiligheid en liften.

. De huurder neemt alle voorzorgen om vorstschade in de studio te vermijden.

. De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering aangebracht aan de inrichting, uitrusting, huisraad, meubilair ed toegebracht door hemzelf of derden aan wie hij de toegang tot de studio verleende. Elke vaststelling geeft aanleiding tot een verrekening via de Kostenreserve.

. De huurders zijn solidair aansprakelijk voor niet aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover het niet gaat om schade door normaal gebruik of slijtage. Ook dit wordt verrekend via de Kostenreserve.

. De huurders zijn solidair aansprakelijk voor het verdwijnen van huisraad, toestellen ed uit de gemeenschappelijke ruimten.

. Elk academiejaar tijdens de eerste week van juni stelt de verhuurder tegensprekelijk de inventaris op van niet aanwijsbare schade en van de huisraad. Verschillen tov de beginvoorraad worden verrekend via de Kostenreserve.

. Alle kosten van verbruiksgoederen zijn ten laste van de huurder

Poetsen

. De huurder staat in voor het regelmatig poetsen en onderhouden van zijn studio. Dit geldt zowel voor de studeerruimte als voor de douche en toilet. Hiervoor is in elk gebouw een stofzuiger en poetsmateriaal beschikbaar (kuisproducten worden aangekocht door de huurder)

. Specifiek is de huurder verantwoordelijk voor het rein houden van de keuken. Verwijderen van etensresten, voedingsproducten en afwassen en opbergen en sorteren van huishoudafval zijn essentieel. Dit behoort niet tot het takenpakket van de poetsdienst van de verhuurder.

Indien afwijkingen worden vastgesteld, worden deze gecorrigeerd en verrekend aan 25€ per afwijking, te verdelen over alle studio's van het gebouw, via de Kostenreserve.

. De verhuurder staat in voor het regelmatig poetsen van de gemeenschappelijke delen :

- Gebouw Belliard : keuken, salon, trappen, lift, huisvuilberging, fietsenberging, tuinonderhoud
- Gebouw Roskam : keuken, salon, trappen, huisvuilberging, fietsenberging
- Gebouwen Venus : trappen, huisvuilberging, fietsenberging
- Gebouw Rijnkaai : trappen, zonterras

Huisvuil

- . De huurder van de gebouwen Belliard en Roskam sorteert steeds zijn huisvuil in de daarvoor voorziene huisvuilcontainers. De huurder plaats zijn gesorteerd huisvuil in de juiste huisvuilcontainer (in de huisvuilberging). De verhuurder zet de containers op straat voor ophaling
- . De huurder van de gebouwen Rijnkaai, Venus 6 en Venus 8 zetten hun huisvuil gesorteerd zelf op straat voor ophaling.
- . Alle huurders brengen hun afval van papier, karton, en glas naar de daarvoor voorziene containers van de stad Antwerpen.
- . Foutief gesorteerd huisvuil wordt geweigerd door de ophaaldienst en kan aanleiding geven tot boetes. Zowel de kost van 'herverpakking' van het huisvuil (25€) als de boetes worden solidair verrekend via de Kostenreserve.
- . Op geen enkel moment mag er huisvuil in de gemeenschappelijke delen, terrassen of waar dan ook in het gebouw geplaatst worden, anders dan de voorziene plaatsen.

Energieverbruik

- . De gebouwen zijn goed geïsoleerd. Dit laat verantwoord energieverbruik toe.
- . Qua verwarming regelt de huurder de radiator in zijn studio passend ivf zijn comfort. Hij plaats de radiator op de laagste stand wanneer de studio niet gebruikt wordt. Deuren en vensters worden in de winter niet opengezet ter afkoeling. Wel moet de studio regelmatig korte tijd verlucht worden. Dit kan door het verluchtingsluik van Velux ramen tijdelijk open te zetten of via het vertikaal openen van kantelramen.
- . Qua elektriciteit dooft de huurder de lichten in niet gebruikte lokalen en bij het verlaten van de studio.
- . Qua water verspilt de huurder geen water en meldt lekkende kranen of toiletten direct aan de conciërge via antwerpstudentflats@gmail.com
- . Indien het energieverbruik op het einde van de huurperiode meer is dan de voorziene provisies in de huurovereenkomst, wordt dit aangerekend aan de huurder (cfr Huurovereenkomst Artikel 7).

Rustig genot

- . De huurder leeft als student samen met andere huurders in het gebouw en ze maken samen gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Dit samenleven houdt een aantal leefregels in die het voor elke bewoner mogelijk maken om comfortabel te leven en efficiënt te studeren.
- . De huurder mag geen kotfeesten, samenkomsten, vergaderingen ed organiseren in het gebouw.
- . Specifiek het beluisteren van muziek en kijken naar televisie gebeurt met een aangepast, niet hinderlijk geluidsvolume.
- . De huurder let erop om voordeur en studiodeur zacht te sluiten en geen lawaai te maken of hinder te veroorzaken in de gemeenschappelijke ruimten.
- . Tussen 22 uur 's avonds en 6 uur 's ochtends respecteert de huurder de nachtrust.
- . Deze regels gelden ook voor bezoekers.
- . Indien de huurder blijvend deze regels verstoort, kan dit aanleiding geven tot het voortijdig beëindigen van de Huurovereenkomst (cfr Huurovereenkomst Artikel 6 punt 1)
- . De verhuurder voert geen verbouwingswerken of veranderingen uit aan het gebouw tijdens de blokperiode of de examens.

Diefstalpreventie

- . Diefstal is niet in de verzekering van het gebouw inbegrepen.
- . De huurder sluit altijd de voordeur van het gebouw en bij afwezigheid, de ramen en deur van zijn studio.
- . De huurder meldt onmiddellijk slecht sluitende deuren en blokkeert nooit een deur om anderen binnen te laten. Tevens laat hij nooit onbekenden in het gebouw.

Brandveiligheid

Roken

. Alle gebouwen zijn volledig rookvrij. Er mag dus ook niet op de studio's gerookt worden.

In de gebouwen zijn rookruimten met rokersasbakken voorzien :

- Belliard : doorgang en tuin
- Roskam : overdekt terras eerste verdieping
- Rijnkaai : zonterras eerste verdieping

Vrije doorgang

. Alle gangen, trappen, de inkomhall enz moeten volledig vrij gehouden worden. De vrije doorgang mag op geen enkele manier gehinderd worden. Tijdelijk kunnen spullen in de daartoe voorziene ruimtes (kelder, extra berging enz) worden geplaatst.

Fietsen mogen enkel in de fietsenstalling gezet worden.

. Alle deuren van gemeenschappelijke ruimten, studio's, bergingen ed dienen tevens als compartimentering om de snelle verspreiding van brand te verhinderen. Daarom moeten ze altijd gesloten blijven.

Elektriciteit

. Het aantal elektrische toestellen aangesloten per stopcontact moet beperkt blijven om overbelasting en brand te vermijden.

. Alleen elektrische toestellen, verlengsnoeren en verdeelstekkers met CE – markering mogen gebruikt worden. Domino's en toestellen met een verbruik van meer dan 1.000 watt zijn absoluut verboden.

. Verlengsnoeren mogen niet dwars door een kamer, onder tapijten of in vochtige ruimten gelegd worden. Ze mogen ook niet geklemd worden tussen ramen of deuren.

. Rond Hifi ketens, computers ed moet voldoende ventilatie zijn.

. Krachtige halogeenlampen moeten op veilige afstand van ontvlambare materialen geplaatst worden.

Koken

. Het is verboden te koken op de studio

. Het is in de keuken verboden om te frituren, roosteren, barbequen of gelijk welke vorm van open vuur te gebruiken.

. Kookplaten mogen pas aangeschakeld worden als er een aan de buitenkant droge en bodemvlakke pan op staat die groot genoeg is om de volledige plaat te bedekken. Niet geschikt kookmateriaal wordt verwijderd.

. Na het koken en bij het (zelfs even) verlaten van de keuken worden de kookplaten uitgezet.

Ontvlambare stoffen

. Er mogen geen ontvlambare stoffen van welke aard ook, bewaard worden in de studio noch in gelijk welke andere plaats in het gebouw.

Rook/brandmelders en noodverlichting

. In elk gebouw zijn de inkomhall, gangen en trappen, keuken en salon en alle studio's uitgerust met een rook/brandmelder met autonome batterijtoevoer. De werking wordt periodiek gecontroleerd door de verhuurder.

. In elk gebouw wordt de inkomhall, gangen en trappen uitgerust met noodverlichting met autonome batterijtoevoer. De werking wordt periodiek gecontroleerd door de verhuurder.

Branddeken

. in elke keuken is een brandblusdeken voorzien. De exacte locatie is gesignaleerd.

Brandblusapparaat

. Op elke verdieping van elk gebouw staat een brandblusapparaat. De exacte locatie is gesignaleerd.

Toezicht

. De verhuurder controleert wekelijks de algemene toestand van het gebouw, de gemeenschappelijke delen en het poetsen.

- . De huurder mag geen meubilair, huisraad, toestellen ed van de gemeenschappelijke ruimten verhuizen naar zijn studio.
- . De huurder staat in voor de schade rechtstreeks door hemzelf veroorzaakt, alsook voor niet aanwijsbare schade en dit solidair met de andere bewoners van het gebouw. De schadevergoeding betreft de vervang- of herstelwaarde van de beschadiging en wordt verrekend via de Kostenreserve.
- . De verhuurder controleert driemaandelijks de toestand van de studio, mbt de staat van onderhoud en vereiste herstellingen. Dit bezoek wordt minimaal één week op voorhand aangekondigd via e-mail. De huurder wordt uitgenodigd om dit bezoek bij te wonen. In geval van slecht onderhoud, zal de verhuurder de studio laten onderhouden op kosten van de huurder. Dit wordt verrekend via de Kostenreserve aan 50€ per onderhoudsbeurt.
- . De verhuurder zal de studio kunnen bezoeken, vanaf drie maanden voor het einde van de huurperiode, met het oog op bezichtiging en verhuring voor een volgend academiejaar. Dit bezoek wordt minimaal één week op voorhand aangekondigd via e-mail.
- . De verhuurder zal de studio eveneens kunnen bezoeken om herstellingen uit te voeren. Dit bezoek wordt zo snel mogelijk aangekondigd via e-mail.
- . Briefwisselingskosten (bv aangetekend schrijven) die hun oorsprong vinden in de nalatigheid van de huurder tov zijn contractuele verplichtingen, worden verrekend via de Kostenreserve.

Kostenreserve

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst wordt de Kostenreserve (330€) betaald. Dit bedrag wordt door de verhuurder apart beheerd ivf het onmiddellijk corrigeren van situaties te wijten aan de niet correcte uitvoering van de contractuele verplichtingen door de huurder. Doorheen de Huisregels werden de volgende vaste vergoedingen voorzien :

- Verlies sleutel voordeur : 50€
- Verlies sleutel studio : 40€
- Verlies – onvolledigheid stel bed- en badlinnen bij teruggave : 50€
- Nood openen van deuren door verhuurder : 50€
- Onderhoudsbeurt keuken (igv afwas doen en/of wegzetten, opkuisen van etensresten, opruimen van voedingsproducten enz) : vanaf de tweede waarschuwing 25€ (solidair verdeeld onder de huurders van het gebouw)
- Onderhoudsbeurt studio nav trimestriële controle : 50€, vermeerderd met eventuele bijkomende maatregelen (bv ivf hygiëne)
- Herverpakking foutief gesorteerd huisvuil : vanaf de tweede waarschuwing 25€, eventueel vermeerderd met boete (solidair verdeeld onder de huurders van het gebouw)

Solidaire vergoedingen worden verdeeld over de huurders van het gebouw.

Wanneer op het einde van de huurperiode, de provisie voor verbruik van energie en water kleiner is dan de kost van het werkelijk verbruik, zal dit tekort solidair verrekend worden over de huurders van het gebouw via hun Kostenreserves.