

Huishoudelijke reglement en algemene richtlijnen

2020 - 2021

Dit huishoudelijk reglement legt een aantal formele bepalingen op die je als huurder moet naleven. Dit reglement bevat de basisregels en kan per gebouw aangevuld worden met meer specifieke regels en praktische afspraken zoals een keukenreglement en een reglement voor de gemeenschappelijke ruimtes.

Bij het niet naleven van deze bepalingen kan de verhuurder sancties treffen.

Ackermans – CAVE N.V. - UniKot

Maatschappelijke zetel: Brusselsestraat 120, 3000 Leuven

Telefoonnummer: 016/40.33.87 – 0476/03.87.41

Noodnummer: 0476/03.87.41 (bij brand, inbraak, waterlek, uitval elektriciteit of verwarming)

E-mailadres: info@unikot.be

We staan het hele jaar door ter beschikking voor vragen, informatie, problemen en herstellingen.

Om ervoor te zorgen dat je vraag of opmerking altijd bij de juiste collega terecht komt, kun je het best een mail versturen.

Je kan ons bereiken via info@unikot.be

1 – Algemeen

Art. 1. Beheer je kamer en het gebouw als een 'goede huisvader'. Alle ruimtes, de aanwezige voorzieningen en meubilair worden met respect behandeld.

Art. 2. Respecteer je huisgenoten en buurtbewoners.

Art. 3. Je mag niets veranderen aan de technische installaties. Zo is het onder meer niet toegelaten om wijzigingen aan te brengen aan de brandveiligheidsinstallaties, internetvoorzieningen, tv-aansluiting, verwarmingsinstallaties en dergelijke. Indien je een wasmachine wenst te plaatsen is dit enkel toegestaan mits schriftelijke toestemming van de verhuurder én mits kostentoeelage waarvoor de huurder de verantwoordelijkheid draagt.

Art. 4. Bevuil en beschadig geen muren. Als je iets omhoog wilt hangen, zorg er dan voor dat dit op een manier gebeurt dat dit nadien zonder schade weer kan worden weggehaald. Het is niet toegelaten om iets op te hangen in de gemeenschappelijke ruimtes zonder de toestemming van de verhuurder.

Art. 5. In het volledige gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes en de kamers geldt een algemeen expliciet rookverbod.

Art. 6. Het verhuurde goed wordt enkel bewoond door personen die expliciet zijn opgenomen in de huurovereenkomst. Het laten overnachten van gasten mag geenszins van structurele aard zijn en is slechts sporadisch toegestaan. Het is verboden om gasten te laten overnachten in de gemeenschappelijke ruimtes. Een bewonerswissel of overdracht van de huurovereenkomst is bovendien enkel mogelijk in samenspraak met de verhuurder.

Art. 7. De verhuurder heeft steeds toegang tot het verhuurde goed voor het nodige nazicht, onderhoud, herstellingen en bezichtigingen voor de wederverhuring of in gevallen van overmacht. Het is de huurder verboden een eigen cilinderslot te plaatsen zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder.

2 – Sleutels

Art. 8. De sleutels bekom je bij de aanvang van je contract. Je mag geen:

- sleutels doorgeven aan andere personen.
- sleutels (laten) bijmaken.
- ander/extra cilinderslot plaatsen, in welke deur dan ook.

Art. 9. Bij het verlies van een sleutel wordt per verloren sleutel een vergoeding van €75 aangerekend om deze te vervangen. Hetzelfde geldt voor beschadigde en gebroken sleutels. Aansluitend is er één reservesleutel per huurder te bekomen mits betaling van een sleutelwaarborg van € 75.00 per sleutel. Er kunnen maximum 2 sleutels per bewoner per gehuurd goed bekomen worden.

Art. 10. Voor het vervangen van een cilinder wordt een vergoeding van €150 aangerekend.

Art. 11. Indien je deur na kantooruren door ons geopend dient te worden, wordt er een interventievergoeding aangerekend van €50. Bij een interventie na 22u, gedurende het weekend of op feestdagen bedraagt de vergoeding €150.

Art. 12. Het vroegtijdig overhandigen van de sleutel(s) betekent geen automatisch einde van de overeenkomst, vermits deze pas een einde neemt op de contractueel vastgelegde datum.

Art. 13. Alle sleutels worden ten laatste op de einddatum van het contract tegen ontvangstbewijs overhandigd aan de verhuurder. De huurder stemt ermee in om, op verzoek van de verhuurder, het gehuurde goed maximaal 7 dagen vóór het einde van de overeenkomst te ontruimen, te reinigen en de sleutel(s) te overhandigen zodat de verhuurder het nodige nazicht kan verrichten en eventuele herstellingen kan uitvoeren vóór intrede van de nieuwe huurder.

Paraaf:

Art. 14. De overeenkomst kan pas als voltooid worden beschouwd wanneer alle sleutels zijn overhandigd. Bij laattijdige overhandiging zal er een schadevergoeding aangerekend worden alsook een volledig huurmaandsom opgelegd worden indien de huurder later dan zijn einddatum de sleutels overhandigd aan de verhuurder.

3 – Plaatsbeschrijving

Art. 15. Samen met de sleutels ontvang je een formulier voor de plaatsbeschrijving. Op deze inventaris duid je de staat van de kamer bij intrede aan door een getal te plaatsen in de kolom die de staat het beste weergeeft. Indien je een opmerking hebt of iets wilt specificeren, wordt dit duidelijk en ondubbelzinnig genoteerd onder “opmerkingen” en wordt er van deze opmerking een of meerdere duidelijke foto’s genomen.

Art. 16. Je stuurt het formulier tezamen met eventuele foto’s door naar info@unikot.be. Indien de huurder het nalaat om de verhuurder de plaatsbeschrijving binnen de 14 dagen te bezorgen gaat de huurder ermee akkoord dat hij de kamer in een volledig propere staat en zonder beschadigingen heeft ontvangen.

Art. 17. Het indienen van de plaatsbeschrijving is niet gelijk aan het melden van een klusje of aanvragen van een reparatie. Indien er zaken hersteld dienen te worden, dient dit nadrukkelijk vermeld te worden in de begeleidende mail gericht aan het verhuurder.

Art. 18. Bij het einde van het huurcontract wordt de toestand van je kamer met deze beginplaatsbeschrijving vergeleken, alsook met materiaal uit onze eigen databank. Schade door jouw toedoen of door derden aan wie je toegang tot je kamer verleent, ontbrekende voorwerpen of extra poetsbeurten zullen aangerekend worden.

4 – Kamer

Art. 19. Je mag de kamer niet schilderen of behangen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Werkzaamheden of verfraaiingswerken die je wenst uit te voeren mogen enkel met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Je boort ook geen gaten in de muren zonder schriftelijke toestemming met het oog op verborgen leidingen.

Art. 20. Je staat in voor het regelmatig opruimen en reinigen van je kamer. Je bent tevens verantwoordelijk voor het goede onderhoud van private sanitaire delen en/of private keuken, opdat geen blijvende schade kan ontstaan. Ontkalk je lavabo regelmatig.

Art. 21. Je mag op je kamer enkel volgende elektrische toestellen gebruiken: computer, radio, wekker, televisie, kleine hygiënische apparaten, koffiezet, waterkoker, verlichting, muziekinstrument en een koelkastje met een maximumhoogte van een tafel en heeft minimum het A+ label of hoger. Voor andere apparaten heb je toelating nodig van de verhuurder. Losse verwarmingstoestellen, toestellen op gas, kooktoestellen of frituurketels zijn ten strengste verboden.

Art. 22. Je deelt een internetverbinding met de andere bewoners in het gebouw. Elke daad die de goede internetverbinding van de andere bewoners kan verstoren, is verboden. Zo mag je geen apparaten (bv. routers) toevoegen aan het netwerk die afbreuk doen aan de kwaliteit van de verbinding of het netwerk verzadigen met abnormaal verbruik. Een access point is toegestaan, zolang deze geen afbreuk doet aan de functionaliteit of kwaliteit van het netwerk.

Art. 23. Het is tevens verboden om op je kamer of in de gemeenschappelijke ruimtes:

- je was te doen of te drogen.
- kaarsen of geurstokjes te branden.
- drugs te kweken, te bewaren en/of te gebruiken.

Art. 24. Indien je de aanwezig meubels niet wenst te gebruiken maar eigen meubels wenst te plaatsen, dien je de huidige meubels zelf op een veilige plaats op te bergen, dit slechts na schriftelijk akkoord van de verhuurder. De meubels eigen aan de kamer worden niet in de kelder of andere gemeenschappelijke ruimten geplaatst. Na vertrek dien je de oorspronkelijke meubels terug gemonteerd in de kamer te plaatsen .

Art. 25. De lavabo is geen afwasbak. Om verstoppingen te voorkomen, is het verboden om vuil water, vetten en etensresten uit te gieten in je lavabo. Vuil water giet je uit in de wc of uitgietbak, (afgekoelde) oliën deponeer je in een geschikte fles en etensresten laat je achter in een afvalzak. Je staat zelf in om de afloop van je lavabo maandelijks uit te kuisen van resterende resten in de sifon van de lavabo.

Art. 26. Echte kerstbomen zijn niet toegestaan, ook niet in de gemeenschappelijke ruimtes. Dit wegens de brandveiligheid.

Art. 27. Kapotte lampjes alsook batterijen van de rookmelder vervang je als huurder zelf.

5 – Sanitair

Art. 28. Het toilet wordt na ieder gebruik doorgespoeld en indien nodig gereinigd met een toiletborstel. Indien je over privaat sanitair beschikt, reinig je het toilet eveneens regelmatig met gespecialiseerde producten om verkalking en aanslag te voorkomen.

Art. 29. Om verstoppingen te voorkomen, gebruik je toiletpapier met mate. Gebruik zeker geen tissues, keukenrol etc. aangezien deze het risico op verstoppingen vergroten.

Art. 30. Deponeer geen maandverband, tampons, natte doekjes of andere voorwerpen in het toilet.

Art. 31. De douche wordt na ieder gebruik gedroogd en gereinigd. Het rooster wordt eveneens ontdaan van haren om verstoppingen te voorkomen. Indien je over privaat sanitair beschikt, reinig je de douche eveneens regelmatig met gespecialiseerde producten om verkalking en aanslag te voorkomen.

Paraaf:

Art. 32. Na het verlaten van de douche-/badkamer laat je de deur open zodat de ruimte kan verluchten. Dit voorkomt vochtproblemen ten gevolge van condensatie.

6 – Keuken

Art. 33. Om verstoppingen te voorkomen, is het verboden om vuil water, vetten en etensresten uit te gieten in de spoelbak. Vuil water giet je uit in de wc of uitgietbak, (afgekoelde) oliën deponeer je in een geschikte fles en etensresten doe je bij het vuilnis.

Art. 34. Je verwijdert etensresten en laat de keuken na ieder gebruik proper achter. De tafel, kookplaten, oven, microgolf, het aanrecht en de vloer maak je proper. Dit geldt evenzeer voor een private keuken.

Art. 35. Je doet dagelijks de afwas, ruimt alles proper op en bergt alles weg. Indien het blijft rondslingeren zal het geheel zonder verwitting verwijderd worden zonder mogelijk dit te kunnen terugwinnen.

Art. 36. Je houdt de koelkasten proper en ontdooit regelmatig het vriesvak. Controleer regelmatig alle etenswaren op hun houdbaarheid en gooi vervallen producten weg.

7 – Gemeenschappelijke ruimtes

Art. 37. Je behandelt de gemeenschappelijke ruimtes met respect en houdt ze net.

Art. 38. Uit respect voor je medebewoners en ons kuispersoneel is het in de gemeenschappelijke keuken niet toegelaten om (keuken)materiaal achter te laten op de tafel, de grond of het aanrecht. Het kuispersoneel behoudt zich het recht om deze voorwerpen te verwijderen zodat zij hun taken kunnen uitvoeren. Indien deze verwijderd worden riskeert de student dat deze spullen definitief verwijderd worden uit het gebouw waarbij geen teruggave of compensatie mogelijk is.

Art. 39. Indien gemeenschappelijke ruimtes niet proper en ordelijk worden achtergelaten kan het kuispersoneel de wekelijkse kuis weigeren.

Art. 40. Je neemt geen etenswaren weg van iemand anders. Gebruik ook geen spullen van andere huurders zonder hun toestemming. Indien je over hun toestemming beschikt plaats je het na gebruik op de afgesproken plaats terug.

Art. 41. De gangen dienen niet gebruikt te worden als bergruimte voor materiaal. Het is verboden om afval, vuilniszakken, fietsen, winkelkarren, meubilair, schoenen of eender welke spullen in de gangen te zetten.

Art. 42. Afval dien je te sorteren in de juiste zakken (bruine zakken van stad Leuven / PMD zak / roze zak / papier en karton) en op de correcte momenten aan te bieden op straat zodat de stadsdiensten deze kunnen ophalen. Meer informatie is te bekomen op <https://www.leuven.be/huisvuilophalingen>. Indien er een afvalcontainer is voorzien, mogen zakjes met huisvuil hierin worden gedeponereerd. Glas dien je zelf naar een glascontainer te brengen. Er zijn geen voorzieningen voor grof vuil; dit dien je zelf aan te bieden bij het containerpark of te laten ophalen.

Art. 43. Plaats je fiets steeds in de fietsstalling op straat of aan/in het gebouw indien dit is voorzien, niet in de gang of gemeenschappelijke ruimte(s). Fietsen op andere plaatsen zullen op regelmatige basis worden weggehaald. Doe je fiets steeds op slot om diefstal te voorkomen.

Art. 44. Alle schade aan de gemeenschappelijke delen wordt aan de verantwoordelijken aangerekend. Indien deze onvindbaar zijn of zich niet vrijwillig melden, worden alle bewoners of gebruikers gezamenlijk verantwoordelijk geacht. Ook sluikstorten wordt aangerekend.

Art. 45. Je gebruikt de brandslangen, brandtrappen en brandblussers enkel op gepaste wijze in geval van nood. Het is niet toegelaten om deze te verplaatsen, te saboteren of onnodig te bedienen. Misbruik wordt beboet idem zoals omschreven in Art. 44 met een minimum van €500.

8 – Samenleven, rustig genot en privacy

Art. 46. Samenwonen met anderen is niet altijd vanzelfsprekend of probleemloos. Respecteer de privacy van de anderen en houd je aan gemaakte afspraken. Vermijd conflicten en zorg dat je geen overlast veroorzaakt. Als volwassen mensen wordt van jullie verwacht dat interne conflicten op een deftig en duurzame manier worden uitgeklaard. Betrek zo nodig de kotverantwoordelijke als mediator.

Art. 47. Je bent verplicht het rustig genot van de andere huurders te respecteren. Houd het rustig in het gebouw, zowel overdag maar zeker ook 's avonds en 's nachts. Tussen 22.00 en 7.00 en tijdens de blok- en examenperiodes moet het absoluut stil zijn. Hoofdtelefoons bieden muziekliefhebbers een goed alternatief. Bij aanblijvend nachtlawaai kan de politie gecontacteerd worden; in Leuven is er een speciale dienst die uitrukt voor nachtlawaai.

Art. 48. Als je een activiteit wil organiseren, heb je altijd de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.

9 – Je eigen veiligheid en die van anderen

Art. 49. Je houdt de voordeur steeds dicht. Bij afwezigheid doe je de voordeur van het kot steeds op slot en sluit je alle ramen.

Art. 50. Om te vermijden dat onbekenden binnenglippen, ga je de deur pas openmaken als je bezoek aanbelt. Geef onbekenden niet zomaar toegang tot het gebouw.

Paraaf:

Art. 51. Je moet de gangen en nooduitgangen steeds vrijhouden. Zorg tevens dat de noodverlichting, drukknoppen van het brandalarm en de pictogrammen ten allen tijde zichtbaar zijn.

Art. 52. Het is verboden om (platte) daken te betreden of om via de ramen naar andere ruimtes te klimmen. Bij misbruik wordt hier een minimumboete van € 300 per overtreder voor voorzien en wordt dit bedrag verhoogd met mogelijke kosten.

Art. 53. Als huurder sta je in voor het nazicht van je rookmelder en het vervangen van de batterijen. Bij een defect (*dit is niet gelijk aan platte batterijen*) aan de rookmelder zelf breng je de verhuurder onmiddellijk op de hoogte, maar controleer eerst of de batterijen nog werken.

Art. 54. In het kader van de veiligheid verwijzen we nogmaals naar het verbod op roken, branden van het kaarsen en het plaatsen van kook- en verwarmingstoestellen.

Art. 55. Je ontvangt tevens van de verhuurder een fiche met de veiligheidsvoorschriften inzake brandveiligheid, welke integraal deel uitmaakt van het huishoudelijk reglement. Bij ondertekening van het huishoudelijk reglement bevestig je de ontvangst en kennisname van veiligheidsvoorschriften.

10 – Duurzaam energieverbruik

Art. 55. Verlucht je kamer alleen als je aanwezig bent. Sluit je raam als je je kamer verlaat, zeker als het vriest of regent. Draai de radiators nooit volledig dicht bij vriesweer; als bewoner ben je verplicht vriesschade te vermijden.

Art. 56. Vermijd verspilling van elektriciteit en warmte. Bij grote verspilling is het de verhuurder toegestaan, indien er sprake is van vaste kosten, om een supplement aan te rekenen in functie van het oververbruik. Hang niets op de radiator te drogen en hiertegen worden geen banken of zetels geplaatst.

Art. 57. Hou je vensters gesloten als de verwarming opstaat.

Art. 58. Schakel elektrische toestellen tijdig volledig uit. Ook in stand-by gebruiken toestellen vaak nog energie.

Art. 59. Schakel de kooktoestellen en ovens na gebruik volledig uit.

11 – Technische defecten, klachten, suggesties en het noodnummer

Art. 60. Volg de richtlijnen en instructies uit dit huisreglement nauwgezet op om defecten en schade te voorkomen. Defecten en schade die voortvloeien uit nalatigheid of bewuste handelingen, zijn ten laste van de huurder.

Art. 61. Technische defecten meld je zo snel mogelijk aan de verhuurder. Je stuurt hiervoor een mail naar info@unikot.be met vermelding van je adres, kamernummer, naam en alle relevante informatie over het probleem. Voeg, indien nuttig, ook zeker een foto toe ter verduidelijking.

Art. 62. Als je een probleem meldt, dan geef je ook automatisch de toelating aan de technische dienst om je kamer te betreden voor diagnose en herstelling.

Art. 63. Suggesties, klachten en problemen kunnen gemeld worden bij de verhuurder op info@unikot.be. Elke klacht zal binnen redelijke termijn worden behandeld.

Art. 64. De verhuurder stelt een noodnummer beschikbaar in geval van brand, inbraak, uitval verwarming, uitval elektriciteit of waterlek welke staat vermeldt in het eerste luik van dit reglement.

Dit binnenhuisreglement bestaat uit vier bladzijden en werd ondertekend op

Dit reglement maakt integraal deel uit van en wordt gehecht aan de huurovereenkomst.

Naam huurder + Handtekening

Paraaf: