

# ALGEMENE VOORWAARDEN UPKOT voor een ideale studie-en leefomgeving

## RESIDENTIE FIELD (gehuurd door UGent) academiejaar 2024-2025

### Voorafgaand

#### Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

<b>Upgrade Estate Group:</b>	BV Upgrade Estate Group, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent, Burgravenlaan 31/101 en met ondernemingsnummer 0400.927.922.
<b>Limoengroen:</b>	BV Limoengroen, met maatschappelijk zetel te 9051 Gent, Burgravenlaan 31/201 en met ondernemingsnummer 0840.067.015.
<b>Upkot Coach:</b>	De medewerker van Upgrade Estate Group die de huurders met raad en daad bijstaat voor alle vragen of problemen.
<b>Verhuurder:</b>	De eigenaar, of diens bijzondere gevolmachtigde, van het studieverblijf.
<b>Huurder:</b>	Elke persoon die via Universiteit Gent een huurovereenkomst afsluit.
<b>Studieverblijf:</b>	De door de huurder gehuurde kamer of studio.
<b>Gebouw:</b>	Het onroerend goed waarin het studieverblijf is gevestigd.
<b>Plaatsbeschrijving:</b>	De opgemaakte gedetailleerde opsomming en vaststelling van de staat van het studieverblijf.
<b>EGWI:</b>	De verzamelnaam voor elektriciteit, gas, water en internet.
<b>Huurovereenkomst:</b>	De overeenkomst tussen de huurder en Universiteit Gent betreffende de huur van het studieverblijf met daarin de bepalingen inzake de huurprijs, EGWI, waarborg en de duurtijd.
<b>Algemene voorwaarden:</b>	De onderhavige algemene voorwaarden van toepassing op alle huurders.

De huurovereenkomst en de algemene voorwaarden worden samen de **overeenkomst** genoemd.

### Artikel 1

#### Applicatie – Selectie – Toewijzing

- 1.1 Bij reguliere studenten die gedomicilieerd zijn bij hun ouder(s) dekt de brandverzekering van de hoofdverblijfplaats vaak ook het kot als tweede verblijfplaats. Vraag dit zeker na bij uw verzekeraar. De kamers kunnen uitsluitend gehuurd worden door UGent-studenten die ingeschreven zijn voor één of meerdere diplomacontracten met een totaliteit van minimum 27 studiepunten, met uitzondering van 1 afstudeerjaar (in het jaar dat je je diploma behaalt, mag het aantal studiepunten lager zijn), voor een opleiding tot het behalen van een eerste masterdiploma én die op basis van hun leeftijd nog gerechtigd zijn op een Groeipakket (leeftijdsgrens n.v.t. op heraanvragers). Studenten, die reeds in het bezit zijn van een masterdiploma, kunnen geen aanvraag indienen en geen wooneenheid betrekken.

De wooneenheden worden toegewezen volgens hiernavolgende **prioriteitenlijst**, waarbij aanvragen van (generatie-) studenten, die zich voor de eerste keer inschrijven voor een 1 e bachelor, een hogere prioriteit krijgen dan die van ouderejaarsstudenten, die voor het eerst een wooneenheid aanvragen. Uitzonderingen blijven voorbehouden aan de Sociale Dienst.

Prio.	Hoofdaanvrager
1	Heraanvrager
2	Nieuwe aanvrager en generatiestudent (1e maal ingeschreven voor een 1e bachelor), en (toekomstig) beurs- of bijna-beursstudent
3	Nieuwe aanvrager en (toekomstig) beurs- of bijna-beursstudent
4	Nieuwe aanvrager en generatiestudent (1e maal ingeschreven voor een 1e bachelor)
5	Nieuwe aanvrager andere dan vermeld in 2, 3 en 4

Aangepaste wooneenheden kunnen gehuurd worden door studenten (van de UGent of geassocieerde hogescholen) met een functiebeperking, mits de aanvraag verloopt door effectieve tussenkomst van het 'Team student en functiebeperking'.

Elke wijziging in de hoedanigheid van de huurder(s) gedurende de huurperiode (bv. Universiteitsstudent wordt hogeschoolstudent), dient onmiddellijk schriftelijk ter kennis te worden gebracht van de afdeling Huisvesting.

1.2 Er geldt een **maximale verblijfsduur**. Deze maximale verblijfsduur is gelijk is aan de duur van het voltijds modeltraject van de bachelor- en aansluitende masteropleiding, plus één jaar.

Dat wil zeggen dat een student een kamer, kamer plus of studio maximaal kan huren voor de duur van het voltijds modeltraject van de bacheloropleiding plus de duur van het voltijds modeltraject van de aansluitende masteropleiding, plus één jaar (i.e. de maximale verblijfsduur). Voor een student die heroriënteert (i.e. van opleiding verandert), wordt het aantal jaar dat de student reeds in een home verbleef in mindering gebracht van de maximale verblijfsduur.

De maximale verblijfsduur is dan gelijk aan de duur van het voltijds modeltraject van de nieuwe bachelor- en aansluitende masteropleiding plus één jaar, min het aantal jaar dat de student al in een home verbleef.

Er wordt eveneens rekening gehouden met de volgende situaties:

- Voor UGent-studenten die tussen de bachelor- en masteropleiding een voorbereidingsprogramma moeten volgen, wordt de duur van het voltijds modeltraject van het voorbereidingsprogramma aan de maximale verblijfsduur toegevoegd.
- Voor UGent-studenten die verschillende opleidingen tot master combineren, is de maximale verblijfsduur gelijk aan de duur van het voltijds modeltraject van de bachelor- en aansluitende masteropleiding van de langstlopende opleiding, plus één jaar.
- Voor UGent-studenten die ingeschreven zijn in een schakelprogramma met het oog op het behalen van een master, is de maximale verblijfsduur gelijk aan de duur van het voltijds modeltraject van het schakelprogramma plus de duur van het modeltraject van de aansluitende masteropleiding, plus één jaar.
- Voor UGent-studenten die pas later in het modeltraject van de bachelor- en/of masteropleiding een kamer, kamer plus of studio willen huren, is de maximale verblijfsduur gelijk aan de nog resterende jaren in de opleiding (het aantal jaar dat de student bij het verder inschrijven via het modeltraject sowieso nog nodig heeft), plus één jaar.

Uitzonderingen hierop blijven voorbehouden aan de Sociale Dienst.

1.3 Heraanvragen dienen online te gebeuren op [oasis.ugent.be](http://oasis.ugent.be) vanaf 1 maart tot uiterlijk 15 maart. Alle huurvoorwaarden en info rond je kameraanvraag vind je terug op [ugent.be/kameraanvraag](http://ugent.be/kameraanvraag). Na 15 maart kan geen heraanvraag meer worden ingediend, enkel nog een nieuwe aanvraag, waarbij je je plaats op de prioriteitenlijst én je wooneenheid verliest. Heraanvragen worden enkel in overweging genomen op voorwaarde dat er geen huurachterstand is.

1.4 Nieuwe aanvragen dienen online ingediend te worden op [www.ugent.be/huisvesting](http://www.ugent.be/huisvesting) vanaf 1 maart tot uiterlijk 1 mei.

1.5 Nieuwe aanvragen die na 1 mei worden ingediend krijgen geen prioriteit en worden volgens het first come, first serve principe toegewezen, met uitzondering van aanvragen van studenten in prioriteit 2 en 3 waarvoor 50 kamers tot 15 augustus worden voorbehouden.

## **Artikel 2** Annulering van de aanvraag

2.1 Elke annulering moet schriftelijk gebeuren.

2.2 In het geval een aanvrager zijn/haar aanvraag annuleert nadat de aanvraag door de afdeling Huisvesting is toegewezen (de aanvrager ontvangt dan een mail met bevestiging van accommodatie of met de huurovereenkomst en het Intern Reglement) wordt een administratieve vergoeding van € 100,00 aangerekend. Een vrijstelling is voorzien voor aanvragers die in het academiejaar waarvoor ze de aanvraag indienen, niet zullen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om een wooneenheid te huren.

Het niet terugzenden van een getekende huurovereenkomst binnen de zeven dagen (14 dagen in examenperiodes én in de periode tussen de tweedesemesterexamenperiode en de tweedekansexamenperiode) en no show wordt eveneens beschouwd als een schriftelijke annulering en geeft aanleiding tot het aanrekenen van de administratieve vergoeding. In dat geval is geen vrijstelling mogelijk.

De administratieve vergoeding wordt geïnd via factuur in het academiejaar waarvoor de aanvraag werd ingediend, wanneer er definitief uitsluitel is over de inschrijvingen.

## **Artikel 3** Duur van de overeenkomst

3.1 De standaardduur van de huurovereenkomst is 12 maanden.

3.2 Studenten die deelnemen aan een uitwisseling, kunnen een wooneenheid huren voor de duur van één semester: 1e semester 21/09/2024 – 02/02/2025 of 2e semester 07/02/2025 – 14/09/2025. Enkel heraanvragers kunnen een semesterovereenkomst aanvragen.

Huurders met een semesterovereenkomst behouden hun prioriteit als heraanvrager in het geval zij een standaardovereenkomst zouden aanvragen voor het daaropvolgende academiejaar. Huurders, die deelnemen aan een uitwisseling voor de duur van een academiejaar, behouden tevens hun prioriteit als heraanvrager in het geval zij een standaardovereenkomst zouden aanvragen voor het daaropvolgende academiejaar.

Indien, bij controle tijdens het lopende academiejaar, blijkt dat de uitwisseling niet is doorgestaan/zal doorgaan, wordt de (aangevraagde) semesterovereenkomst omgezet in een standaardhuurovereenkomst.

Omwille van de algemene bezetting kan aan een huurder met een semesterovereenkomst niet gegarandeerd worden dat zij de wooneenheid, die zij huurden in het voorafgaande academiejaar, opnieuw kunnen huren. Ook in het geval de semesterovereenkomst verlengd wordt tot een standaardhuurovereenkomst.

## **Artikel 4** Onderhuur en huuroverdracht

De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring zijn verboden, behalve als de huurder deelneemt aan een uitwisseling of een stage. Bij overdracht van huur of onderverhuring moet de respectievelijke overnemer of onderhuurder studeren aan de UGent (cf. [ugent.be/onderverhuren](http://ugent.be/onderverhuren)).

Een onderverhuring houdt in dat er een onderverhuringsovereenkomst wordt afgesloten tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder waarbij de UGent geen partij is. Er wordt aangeraden het daartoe beschikbare model van de UGent te gebruiken. De hoofdhuurder moet dezelfde verplichtingen als geldig onder de huurovereenkomst, incl. onderhavig reglement, opleggen aan de onderhuurder en mag geen hogere huurprijs vragen dan deze die de hoofdhuurder zelf betaalt (geen winstbejag). De hoofdhuurder blijft aansprakelijk t.a.v. de UGent wat betreft de contractuele huurverplichtingen, incl. de naleving van onderhavig reglement. Wat niet wegneemt dat de UGent (tucht)maatregelen kan nemen t.a.v. de onderhuurder op basis van diens statuut van student en bewoner van een studentenhome wanneer deze inbreuken pleegt op onderhavig reglement, de orde verstoort en/of tuchtfeiten begaat.

In geval van overdracht of onderverhuring moet de huurder 1) de reden van de overdracht of onderverhuring (uitwisseling of stage) en 2) de adres- en contactgegevens van de overnemer, resp. onderhuurder aan de afdeling Huisvesting bezorgen vóór de voorziene ingangsdatum van de overdracht of onderverhuring zodat de afdeling Huisvesting kan nagaan of de overdracht, resp. onderverhuring kan worden toegelaten. In geval van onderverhuring moet de huurder eveneens een kopij van de onderverhuringsovereenkomst aan de afdeling Huisvesting bezorgen.

## **Artikel 5** Beëindiging van de huurovereenkomst

- 5.1 De huurder kan de huurovereenkomst kosteloos beëindigen tot drie maanden vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.
- 5.2 De huurder kan de huurovereenkomst beëindigen, minder dan drie maanden vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, mits een opzeggingsvergoeding van 2 maanden huur. Een vrijstelling is voorzien voor huurders die in het academiejaar waarvoor ze een huurovereenkomst zijn aangegaan, niet zullen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om een wooneenheid te huren.

De opzeggingsvergoeding wordt geïnd via factuur in het academiejaar waarvoor de aanvraag werd ingediend, wanneer er definitief uitsluitel is over de inschrijvingen.

- 5.3 Vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst kan de huurder de huurovereenkomst beëindigen in de volgende gevallen:

1. als de huurder zijn studie beëindigt. In dit geval bedraagt de opzeggingstermijn 1 maand. De opzegperiode gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de ontvangst van de mail of brief.
2. als de huurder afstudeert tijdens de eerste zitting en verklaart niet de intentie te hebben om opnieuw een kamer te huren in een studentenhome (niet van toepassing op home Heymans). In dit geval wordt de huurovereenkomst beëindigd op 15 februari of 15 juli van het lopende academiejaar voor afstuderen in de eerste of tweede examenperiode.
3. bij overlijden van één van de ouders van de student of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de student. In dit geval bedraagt de opzeggingstermijn 1 maand. De opzegperiode gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de ontvangst van de mail of brief.

Opzegging moet per mail of brief worden verstuurd naar de afdeling Huisvesting met opgave van de reden en bijvoegen van de nodige bewijsstukken.

- 5.4 Om sociale/financiële redenen in hoofde van de student. In dit geval dient de huurder vóór 1 mei een gemotiveerd schrijven, vergezeld van een aanvraagformulier studiefinanciering ([www.ugent.be/socialedienst](http://www.ugent.be/socialedienst)), in te dienen bij de Sociale Dienst. Op basis van een individueel dossieronderzoek kan aan de huurder toelating gegeven worden om tijdens de zomervakantie de wooneenheid te verlaten en ter beschikking te stellen van de afdeling Huisvesting.
- 5.5 De UGent beëindigt de huurovereenkomst, vóór de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, indien de huurder reeds over een masterdiploma beschikt (niet van toepassing op home Heymans).
- 5.6 De UGent beëindigt de huurovereenkomst door het geven van een opzegging van twee maanden als, bij controle in het lopende academiejaar, blijkt dat de huurder niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden om een wooneenheid te huren.

Mits akkoord van de afdeling Huisvesting kan de huurder ervoor opteren om de wooneenheid te behouden voor de duur zoals vermeld op de huurovereenkomst, aan de standaardhuurprijs.

Er kan aan huurders, die het volgende academiejaar niet meer op een kamer van de UGent gaan, gevraagd worden hun sleutel vroeger in te dienen, om het opruimen van de kamer mogelijk te maken.

## **Artikel 6** Huurprijs

- 6.1 Jaarlijks wordt een standaardhuurprijs vastgelegd voor elk type wooneenheid. Een deel van de huurprijs is voor de huur van meubels.

De energiekosten, het poetsen van de gemeenschappelijke ruimten, de hersteldienst, het gebruik van internet en kabeldistributie (indien aanwezig) zijn in de huurprijs begrepen.

## **Artikel 7** Sleuteloverdracht

Samen met de sleuteloverdracht zal een intredende plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De afspraak hiervoor wordt ruim op voorhand vastgelegd via een online agenda (first come, first served).

De huurder ontvangt één exemplaar van de sleutel of badge welke zowel toegang verleent tot de voordeur en de gemeenschappelijke delen van het gebouw, alsook het studieverblijf. Bij verlies of beschadiging wordt onmiddellijk de Upkot Coach of een andere medewerker van Upgrade Estate Group verwittigd. Na aankoop via [www.upkot.be/webshop](http://www.upkot.be/webshop),

wordt een nieuw exemplaar bezorgd. Ook extra exemplaren kunnen aan deze tarieven worden verkregen. Extra aangekochte exemplaren worden op het einde van de huurovereenkomst niet terugbetaald.

## **Artikel 8** Brandveiligheid

**8.1** De huurder is verplicht een verzekering te onderschrijven bij een erkende Belgische verzekeringsmaatschappij ter dekking van zijn/haar **aansprakelijkheid** tegen brand, storm, ontploffing, blikseminslag en waterschade, en dit volgens de wettelijke normen en verplichtingen. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om ervoor te zorgen dat zijn inboedel afdoende verzekerd is.

Bij reguliere studenten die gedomicilieerd zijn bij hun ouder(s) dekt de brandverzekering van de hoofdverblijfplaats vaak ook het kot als tweede verblijfplaats. Vraag dit zeker na bij uw verzekeraar.

**8.2** Om de veiligheid van alle huurders te garanderen, geldt er een algemeen rookverbod in alle gebouwen en Studieverblijven die door Upgrade Estate Group verhuurd en/of beheerd worden. Roken en vaperen (of enige andere vorm van elektronische sigaret) is enkel op de aangegeven buitenruimtes toegestaan. Peuken worden steeds uitgedoofd in de voorziene asbakken.

**8.3** Om goed ingelicht te zijn, verbindt de huurder zich er toe ten volle mee te werken en deel te nemen aan de periodieke brandoefeningen die georganiseerd worden door Upgrade Estate Group.

**8.4** Er mogen geen voorwerpen in gemeenschappelijke gangen of trappenhuizen van het gebouw geplaatst worden.

**8.5** Frietketels, bbq- en fonduetoestellen, kaarsen, wierook en dergelijke meer zijn niet toegelaten in het studieverblijf, noch in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

**8.6** Het afplakken van de rookmelders is ten strengste verboden.

**8.7** Er geldt een algemeen verbod op het plaatsen van kapstokhaken op de inkomdeur van het studieverblijf. Deze brandwerende deuren moeten te allen tijde vrij blijven.

**8.8** Wanneer de huurder of diens bezoeker(s) verantwoordelijk blijkt/blijken voor het onterecht laten afgaan van het brandalarm, zal steeds een interventiekost aangerekend worden ten bedrage van 100 EUR (exclusief btw). Indien blijkt dat de brandweer en/of politie is tussengekomen zullen de eventuele kosten hiervan worden doorgerekend.

## **Artikel 9** Rust, kalmte en behoorlijk gedrag

**9.1** De huurder dient zich met respect voor de andere huurders en buurtbewoners te gedragen, zowel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw als in zijn/haar studieverblijf. In het bijzonder wordt tussen 22u en 7u eenieders nachtrust gerespecteerd. Feesten of grote bijeenkomsten in het gebouw zijn niet toegelaten, behoudens het akkoord van de Upkot Coach.

Nachtlawaaï veroorzaakt door de huurder, alsook door iemand anders aan wie hij/zij de toegang tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw of het studieverblijf verleende, wordt niet getolereerd.

**9.2** Er is een nultolerantie betreffende druggebruik (zowel soft - als harddrugs en het verhandelen ervan) en discriminerend gedrag in het gebouw (zowel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw als in het studieverblijf). Een inbreuk hierop wordt onherroepelijk beschouwd als 3<sup>de</sup> inbreuk vermeld in artikel 23 van deze algemene voorwaarden. In geval van discriminatie en/of drugs kan er te allen tijde anoniem melding gemaakt worden via [respect@upkot.be](mailto:respect@upkot.be).

## **Artikel 10** Orde, netheid en onderhoud

**10.1** De huurder verbindt zich ertoe het studieverblijf te bewonen en onderhouden als een voorzichtig en redelijk persoon.

**10.2** Er kan in het studieverblijf minstens twee keer per academiejaar een aangekondigd bezoek uitgevoerd worden door Upgrade Estate Group om na te gaan of er geen technische mankementen zijn, of er door gebrek aan correct onderhoud schade dreigt, teneinde kosten op het einde van de huurovereenkomst te voorkomen. Een gebrek aan rondgang of een gedogen door de verhuurder of Upgrade Estate Group houdt geen afstand van recht in hoofde van de verhuurder of Upgrade Estate Group.

De verhuurder en Upgrade Estate Group verbinden zich er toe het rustig genot te verzekeren. Upgrade Estate Group zal het studieverblijf enkel betreden tijdens de rondgang met het oog op de controle van de hygiëne, veiligheid, technisch onderhoud/herstellingen of overmacht.

Wanneer blijkt uit het aangekondigd bezoek dat het studieverblijf niet onderhouden wordt conform artikel 4.1 zal een extra aangekondigd bezoek worden uitgevoerd. Indien ook dan het algemene onderhoud nalatigheid vertoont, zal een ingebrekestelling volgen conform artikel 23.

**10.3** Het onderhoud van de gangen, trappenhal en het gemeenschappelijk sanitair van het gebouw vallen onder de verantwoordelijkheid van de Upkot Coach. De huurder gaat met het nodige respect om met de netheid van deze ruimtes.

Voor de gemeenschappelijke keukens en leefruimtes in het gebouw geldt een systeem van wekelijkse/tweewekelijkse 'floormanagers'. De huurders staan zelf in voor het schoonmaken van deze ruimtes en de toestellen die hier deel van uitmaken, dit door middel van een beurtrol en middels een gedeelde kotpot. De huurders zorgen ervoor dat de keukens en leefruimtes steeds voor het weekeinde proper zijn en dat de vuilbakken geledigd worden, onder toezicht van de Upkot Coach. Aan het einde van ieder semester staan de huurders in voor de grote schoonmaak van de keuken en leefruimte. Indien de keuken zich tegen het afgesproken tijdstip niet in optimale staat bevindt, kan de verhuurder de kosten voor een professionele schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte verhalen op alle leden van de keuken.

**10.4** De huurder dient zelf keukenmateriaal en kleine keukentoestellen mee te brengen. Voor huurders die een keuken delen gebeurt dit bij voorkeur in onderling overleg met de andere huurders. Voor de gemeenschappelijke keukens geldt tevens dat elke huurder een vaste ruimte in de ijskast en diepvries toebedeeld krijgt, alsook een vaste plek voor het stockeren van droge voedingswaren. Borden, tassen, pannen en dergelijke meer worden in gemeenschappelijke kasten geplaatst (en/of studieverblijf), dit om orde en een optimale benutting van de kastruimte te bevorderen.

**10.5** Materiaal en meubilair dat ter beschikking wordt gesteld door Upkot in de gemeenschappelijke ruimtes, dienen niet verplaatst te worden naar de privatieven, maar blijven aanwezig in de daar voor voorziene ruimtes.

**10.6** Indien er een laundry room aanwezig is in het gebouw, kan de huurder hiervan gebruik maken tegen betaling en mits voorafgaandelijke reservatie. Na gebruik dient de huurder het lokaal steeds proper achter te laten en de nodige filters te reinigen. Wasproducten worden door de huurder meegebracht.

**10.7** De ramen in het studieverblijf dienen op regelmatige basis gereinigd te worden door de huurder. Upgrade Estate Group voorziet minstens één maal per jaar een ramenkuis voor het volledige gebouw, waarbij de buitenkant van de ramen van het studieverblijf geïmpregneerd worden zodoende moeilijk te bereiken plaatsen op te nemen.

**10.8** Het bestrijden van ongedierte is ten laste van de huurder, tenzij al aanwezig bij aanvang van de huur. Om het risico op bedwantsen edm. zo minimaal mogelijk te houden, raadt Upgrade Estate Group aan het studieverblijf van een nieuwe matras te voorzien en geen tweedehands matras mee te brengen.

#### **Artikel 11** Bezoekers

Bezoek in het gebouw is toegelaten, doch niet meer dan 5 bezoekers op hetzelfde moment. Een occasionele overnachting van een bezoeker wordt toegestaan, maar frequente overnachtingen door niet-huurders zijn niet toegelaten.

#### **Artikel 13** Uitzonderlijke maatregelen

In het geval dat uitzonderlijke maatregelen opgelegd worden door de overheid (bijvoorbeeld bij een pandemie) zal Upgrade Estate Group genoodzaakt zijn deze te volgen en aldus nieuwe afspraken op te stellen en aan te kondigen.

#### **Artikel 13** Gedeelde ruimtes / transportmiddelen

In sommige gebouwen zijn gedeelde ruimtes en/of gedeelde transportmiddelen voorzien. Voor het reserveren en het gebruik hiervan gelden aparte afspraken. Het reglement en de praktische afspraken kan je ter plaatse raadplegen of bij de Upkot Coach navragen.

#### **Artikel 14** Gebruikersgegevens

Voor enkele voorzieningen in de gebouwen (bijvoorbeeld bij het boeken van de wasmachines) worden externe toepassingen gebruikt. De huurder gaat ermee akkoord dat de beheerder hiervoor zijn/haar emailadres mag doorgeven, zodat de huurder deze toepassingen correct kan gebruiken.

#### **Artikel 15** Afvalverwerking

Vuilnis dient door de huurder op eigen initiatief te worden gesorteerd, volgens de plaatselijke normen, desgevallend in de daarvoor voorziene afvalcontainers. De huurders die gebruik maken van de gemeenschappelijke keukens in het gebouw maken automatisch deel uit van het systeem met beurtrol zoals uitgewerkt en gecommuniceerd door de Upkot Coach.

Bij verhuizing wordt aan de huurder gevraagd om geen grote kartonnen dozen en plastic folies in de containers te deponeren, maar deze mee te nemen naar huis of naar een containerpark naar keuze te brengen. Het is eveneens niet toegestaan om oud meubilair en andere materialen achter te laten in het afvallokaal.

#### **Artikel 16** Internetvoorziening

Upkot voorziet gemiddeld volgende internetsnelheden in het gebouw:

- Downloaden: 40 – 50 Megabits per seconde;
- Uploaden: 10 – 20 Megabits per seconde;

Let wel: de internetsnelheid kan verminderen afhankelijk van het aantal actieve gebruikers binnen eenzelfde tijdspanne.

De provider kan variëren per gebouw.

De huurder zal de apparatuur niet gebruiken of doen gebruiken voor onrechtmatige handelingen, het plegen van strafbare feiten en/of voor handelingen die in strijd zijn met de Netiquette.

#### **Artikel 17** Verstoppen

Het is verboden om afval/haar/vochtige doekjes/maandverband/voorbehoedsmiddelen... in de douche of toilet te werpen of achter te laten. De kosten van ontstopping vallen ten laste van de huurder. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om op regelmatige tijdstippen de sifon van mogelijke verstoppingen te ontdoen.

#### **Artikel 18** Werkzaamheden, storingen en schade

Behoudens afwijkende wettelijke bepalingen dient de huurder onderhoudswerken, alsook werkzaamheden aan het studieverblijf en/of het gebouw en de daaruit voortvloeiende hinder te dulden, zonder hiervoor aanspraak te kunnen maken op enige schadevergoeding en zonder zelf aanwezig te zijn. De planning van eventuele werken gebeurt, in de mate van het mogelijke, steeds in samenspraak met de huurder. De verhuurder zal geen grote herstellingen doen tijdens de blok- en examenperiode tenzij dringende herstellingen.

De verhuurder kan eveneens niet aansprakelijk gesteld worden bij storingen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, internet,...) noch bij persoonlijke schade opgelopen eender waar in het gebouw of in zijn/haar studieverblijf. De huurder heeft in voorkomend geval aldus geen recht op enige (schade)vergoeding.

#### **Artikel 19** Huisdieren

Het houden van eender welk (huis)dier is verboden.

#### **Artikel 20** Upkot dieren

De Upkot dieren dienen altijd met respect behandeld te worden en mogen enkel gevoederd worden conform de aanwezige instructies of de aanwijzingen van de Upkot Coach.

#### **Artikel 21** Fiets- en autostaanplaatsen

**21.1** Fietsen dienen steeds in de voorziene fietsenberging geplaatst te worden. Verkeerdelijk gestalde fietsen zullen op geregelde tijdstippen verwijderd worden. Eénmaal per jaar zal de beheerder een vooraf aangekondigde fietsruiming organiseren om zo achtergelaten fietsen te kunnen opsporen.

**22.2** Aanwezige autostaanplaatsen mogen enkel gebruikt worden door huurders (of hun bezoekers) die hiervoor een huurovereenkomst hebben afgesloten.

**23.3** Het is niet toegestaan om brommers te parkeren in fietsenstallingen die volledig overdekt en afgesloten zijn, omwille van CO2 normeringen.

## **Artikel 22** Onderhoud- en herstellingen

**22.1** De huurder is ertoe gehouden de herstellingen onverwijld te melden aan de Upkot Coach of een andere medewerker van Upgrade Estate Group. De huurder verbindt zich er eveneens toe vandalisme of andere vormen van schade, zowel aan het studieverblijf als aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw onverwijld te melden aan de Upkot Coach of een medewerker van Upgrade Estate Group. De huurder staat in voor de schade die hij/zij zelf (door zijn/haar nalatigheid) veroorzaakt, alsook door iemand anders aan wie hij/zij de toegang tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw of het studieverblijf verleende. Indien een herstelling noodzakelijk is zal de coördinatie en uitvoering hiervan steeds door Upgrade Estate Group voorzien worden.

**22.3** Alle huurders zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden voor abnormale schade aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw indien de veroorzaker van deze abnormale schade niet kan worden geïdentificeerd. De schade zal pro rata verdeeld worden onder de gebruikers.

Onder abnormale schade wordt verstaan herstellingen in het kader van het dagelijks gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes: keuken- en/of ontspanningsruimte, gemeenschappelijk sanitair, fietsenstalling en afvallokaal zoals bijvoorbeeld onderstaande niet limitatieve opsomming:

- het herstellen van het toilet of toiletbril;
- ontstopping van de gootsteen, wastafel of douche;
- kleine herstellingen aan keukenelektrische apparatuur die voortvloeien door misbruik, foutief gebruik of slecht onderhoud;
- alle overige schade die door de gebruikers (huurders inclusief bezoekers) al dan niet moedwillig wordt aangebracht.

**22.4** Lampen die stuk gaan in het studieverblijf (met inbegrip van oven- en dampkaplampjes) worden door de huurder zelf vervangen door dezelfde exemplaren als oorspronkelijk voorzien door de beheerder. Deze lampen kunnen verkregen worden bij de Upkot Coach, na aankoop via [www.upkot.be/webshop](http://www.upkot.be/webshop).

**22.5** Het is enkel toegelaten muurversieringen aan te brengen op de hiervoor voorziene plaatsen. Schilderen of behangen van het studieverblijf is zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Upkot Coach niet toegelaten. Bij schade aan de muren (putjes, strepen, maar ook schade door punaises en/of plakband,...) dient steeds het hele vlak opnieuw geschilderd te worden. De kosten hiervoor worden door de huurder gedragen of in rekening gebracht bij vrijgave van de waarborg. Indien de huurder beslist om zelf in te staan voor de schilderwerken moeten de juiste gegevens van de verf, met inbegrip van de kleurcode, opgevraagd worden bij de Upkot Coach of kan de verf besteld worden via [de webshop](http://de.webshop) op voorwaarde dat er tijdig besteld wordt.

**22.6** Het is niet toegestaan om de ventilatieventielen in de kamer dicht te draaien gezien een goede werking van de ventilatie uiterst belangrijk is voor het onderhoud van de kamer. Indien blijkt dat de ventielen toch dichtgedraaid werden zullen de kosten voor elke bijkomende interventie doorgerekend worden aan de huurder.

## **Artikel 23** Correcte afsluiting studieverblijf

De huurder zal steeds zorgen dat het gebouw en zijn/haar studieverblijf correct zijn afgesloten.

De verhuurder en/of beheerder is/zijn niet verantwoordelijk voor de ontvreemding van persoonlijke spullen wanneer deze worden achtergelaten in de gemeenschappelijke ruimtes van het gebouw en/of in het studieverblijf.

## **Artikel 24** Extra toestellen

Indien de huurder extra elektrische toestellen zoals koelkasten, diepvriezers, airco's, oven,... wenst te plaatsen in het studieverblijf en/of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw dient hij/zij dit verplicht te melden aan de Upkot Coach voorafgaand aan de plaatsing. Bij plaatsing van een elektrisch toestel zal door Limoengroen een supplement van 24,20 EUR (inclusief btw) per begonnen maand en per elektrisch toestel worden aangerekend aan de betreffende huurder. Voormeld bedrag wordt eveneens betaald middels een domiciliëring. Indien de huurder het toestel nadien terug verwijderd, is het diens verantwoordelijkheid om onmiddellijk de Coach hiervan op de hoogte te brengen. Het is niet mogelijk om de Limoengroen factuur retroactief aan te passen.



Indien bij een controle overeenkomstig artikel 4.2 van de algemene voorwaarden blijkt toch een extra toestel te zijn geplaatst zonder voorafgaande melding aan de Upkot Coach, dan wordt het supplement van 24,20 EUR (inclusief btw) per maand en per elektrisch toestel integraal voor een volledig huurjaar aangerekend aan de betreffende huurder door Limoengroen.

## **Artikel 25** Permanentie

Ingeval van problemen of vragen kan men steeds terecht bij de Upkot Coach of een andere medewerker van Upgrade Estate Group, die desgevallend zelfs ter plaatse komt. Via onderstaand nummer kan men in geval van nood steeds terecht bij een medewerker van Upgrade Estate Group. **Noodnummer: +32 9 395 98 98**

Indien het naderhand echter een onnodige of vermijdbare interventie bleek te zijn, wordt een forfaitair bedrag van 50 EUR (exclusief btw) aangerekend aan de oproeper/veroorzaker voor de oproep en 100 EUR (exclusief btw) voor een eventuele interventie ter plaatse.

Onder onnodige of vermijdbare interventies wordt verstaan:

- technische interventies die onnodig blijken;
- interventies voor inbreuken op de bepalingen van de overeenkomst;
- interventies voor het bemiddelen bij veroorzaken van overlast (Onder meer geluidsoverlast in de keukens, onnodig doen afgaan van het brandalarm, bezoekers die onrust veroorzaken,...).

## **Artikel 26** Einde van de huurovereenkomst

**26.1** Upgrade Estate Group wil graag aan de volgende huurder een proper en kwalitatief studieverblijf ter beschikking stellen. Daarom dient het studieverblijf de laatste dag van de huurovereenkomst volledig ontruimd en schoongemaakt te zijn. Na afspraak met de Upkot Coach, vindt een rondgang plaats waarbij een uittredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt en waarbij de intredende plaatsbeschrijving wordt getoetst aan de huidige staat van het studieverblijf. Deze afspraak wordt ruim op voorhand vastgelegd via een online agenda volgens beschikbaarheid (first come, first served) en vindt plaats tijdens de werkuren van de Coach. Voor het uitvoeren van een kwalitatieve plaatsbeschrijving is daglicht een vereiste. Indien de einddatum van de huurovereenkomst op een zon- of feestdag valt, wordt de uittrede de werkdag daarvoor georganiseerd.

Bij een niet-tijdige of niet-correcte uitvoering van de schoonmaakverplichting en/of schade, zal dit in mindering worden gebracht van de huurwaarborg, waarbij de schade die het bedrag van de huurwaarborg te boven gaat eveneens zal moeten vergoed worden.

**26.2** Iedere vertrekkende huurder die over een privaatieve keuken beschikt is verplicht om een nieuwe koolstoffilter (dampkap) aan te kopen en die voor te leggen bij de opmaak van de uittredende plaatsbeschrijving. De kost hiervoor valt ten laste van de huurder. Een nieuwe filter koop je zeer voordelig aan via de webshop ([www.upkot.be/webshop](http://www.upkot.be/webshop)) en is nadien bij de Upkot Coach op te halen.

## **Artikel 27** Ingebrekestelling

Behoudens afwijkende bepalingen voorzien in de overeenkomst wordt volgende procedure gehanteerd indien de huurder een of meerdere inbreuken pleegt op de bepalingen van de overeenkomst:

1<sup>e</sup> Wake-upcall: de huurder krijgt via e-mail een eerste Wake-upcall;

2<sup>e</sup> Wake-up Alert: de huurder en diens ouders krijgen via e-mail een Wake-up Alert;

3<sup>e</sup> Onmiddellijke beëindiging: de verhuurder kan beslissen om de huurovereenkomst te doen ontbinden ten laste van de huurder via een gerechtelijke procedure of een minnelijke schikking. In voorkomend geval zal de huurder het studieverblijf dienen te verlaten (leeggemaakt en schoongemaakt). Eventueel zal een ander deurslot aangebracht worden door Upgrade Estate Group om de verhuurder te vrijwaren tegen ontvreemding of beschadiging van zijn persoonlijke goederen. Alle kosten zijn ten laste van de huurder. Dit alles onder voorbehoud van alle rechten aan de zijde van de verhuurder. De lopende huur en bijhorende kosten blijven integraal verschuldigd.

Wanneer er een interventie plaatsvindt van de politie of brandweer (onder meer bij diefstal, agressie, stalking, brandstichting,...) waarbij de huurder in beschuldiging wordt gesteld dan staat dit onmiddellijk gelijk aan een 3<sup>e</sup> inbreuk zoals hierboven beschreven.