



**HUUROVEREENKOMST STUDIO – APPARTEMENT – HUIS
 NIET BESTEMD TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER**

DE HUISVESTINGSDIENST VAN DE KU LEUVEN STELT DIT MODELCONTRACT TER BESCHIKKING VAN VERHUURDERS. DOOR HET GEBRUIK ERVAN AANVAARDT DE VERHUURDER DE BEMIDDELING VAN DE HUISVESTINGSDIENST BIJ PROBLEMEN M.B.T. DEZE HUUROVEREENKOMST. DE VERHUURDER VERKLAART EVENTUELE WIJZIGINGEN/SCHRAPPINGEN/TOEVOEGINGEN OP EEN ZICHTBARE MANIER AAN TE BRENGEN.

Vervolledig de tekst, kruis aan wat van toepassing is, schrap wat niet van toepassing is

Tussen de ondergetekende partijen:

ENERZIJDS

naam en voornamen
 geboortedatum en -plaats
 straat, nr. postcode, gemeente
 telefoon/gsm e-mailadres

verder genoemd de VERHUURDER

en **ANDERZIJDS**

naam en voornamen
 geboortedatum en -plaats
 met als hoofdverblijf
 straat, nr. postcode, gemeente
 telefoon/gsm e-mailadres

verder genoemd de HUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1. De verhuurder geeft in huur een

studio appartement huis nr, op de verdieping, gelegen, straat en huisnummer:

.....
 gemeente

De huurder verklaart dat deze woning hem niet tot hoofdverblijfplaats dient, maar tot

studentenverblijf verblijf in de nabijheid van stage- of werkplaats:

Het goed wordt gehuurd voor privégebruik en is bestemd voor bewoning door maximum bewoners.

Huurder of verhuurder mogen de bestemming ervan niet veranderen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de andere partij.

Art.2. In het gehuurde goed is voorzien:

gang inkomhal woonkamer eetkamer keuken badkamer stortbad toilet ... slaapkamer(s)
 berging kelder zolder terras tuin garage
 andere

De woning is volledig gemeubeld gedeeltelijk gemeubeld ongemeubeld

Het gehuurde goed moet in overeenstemming zijn met de geldende normen van de Wooncode.

Art. 3. TERMIJN - De huur wordt aangegaan voor een periode van één twee drie jaar

beginnend op .. / .. / 20 .. (dd/mm/jj).

Beide partijen kunnen een einde stellen aan de overeenkomst mits een opzeg door aangetekend schrijven te betekenen, drie maanden voor het einde van de huurperiode.

Indien geen tijdige opzegging gebeurt, wordt de overeenkomst telkens voor eenzelfde periode en aan dezelfde voorwaarden verlengd.

De opzeg gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de betekening.

Art. 4. HUURPRIJS EN BETALING - De basishuurprijs bedraagt € per maand en kan jaarlijks geïndexeerd worden, telkens op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, met toepassing van volgende formule:

$$\frac{\text{basishuur} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}} = \text{nieuwe huur}$$

De basishuurprijs mag nooit de door de huurder verschuldigde kosten en lasten bevatten. De basisindex is de index van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten. De nieuwe index is de index van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De huurprijs wordt betaald voor de 5^{de} van de huurmaand waarop hij betrekking heeft, op IBAN-rekeningnummer

..... met BIC-nummer
 bankinstelling

Art. 5. ONKOSTEN

- De huurder betaalt de kosten van water, gas- en elektriciteitsverbruik, evenals het huren van de tellers, rechtstreeks aan de betrokken maatschappijen.
- De huurder betaalt maandelijks aan de verhuurder een voorschot op het verbruik van water, gas en elektriciteit van €
Jaarlijks, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, wordt uiterlijk 3 maanden na het einde van de huurperiode een afrekening van de kosten gemaakt, waarbij de bewijsstukken aan de huurder worden voorgelegd.
- De huurder betaalt maandelijks aan de verhuurder ter dekking van de kosten van water, gas en elektriciteit een forfaitair bedrag van €

Art. 6. BRANDVERZEKERING

- De verhuurder verbindt er zich toe om in zijn brandverzekering voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, de aansprakelijkheid van de huurder en eventuele onderhuurders tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken voor rekening van de huurder. Het niet nakomen van deze verbintenis heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest. De huurder zal de meerkost hiervan betalen aan de verhuurder, namelijk €
- De huurder verbindt er zich toe om voor de gehele duur van de overeenkomst een brandverzekering af te sluiten voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, waarin zijn aansprakelijkheid en die van zijn eventuele onderhuurders tegenover de verhuurder en tegenover derden gedekt is.

Art. 7. BELASTING OP TWEDE VERBLIJVEN

De belasting op tweede verblijven wordt wordt niet aangerekend aan de huurder.

- Indien de maximale netto vloeroppervlakte van de woning 60m² is en de huurder een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt, wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 789,5 tot een bedrag van € 94,5. Indien de huurder verklaart student te zijn, betaalt hij bij aanvang € 94,5. Indien hij nalaat het bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling bij de verhuurder in te leveren vóór 1 januari zal hij het resterende bedrag van de gemeentebelasting op dat moment bijbetalen.
Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studiebeurs, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 42. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de verhuurder vóór 1 januari.
Indien de huurder verklaart geen student te zijn, betaalt hij € 789,5 overeenkomstig het gemeentereglement.
- Indien de netto vloeroppervlakte van de woning groter is dan 60m², betaalt de huurder een belasting van € 789,5. Er is in dit geval geen vermindering voor studenten.

Is de woning opgedeeld in meerdere wooneenheden dan betaalt de huurder voor iedere wooneenheid de belasting op tweede verblijven overeenkomstig het gemeentereglement.

Er is geen belasting op tweede verblijven verschuldigd voor een wooneenheid die gehuurd wordt door een huurder die op 1 januari van het aanslagjaar op het adres van het gehuurde goed is ingeschreven in de bevolkingsregisters of het wachtregister, of beschikt over een bijlage 33 voor buitenlandse grensstudenten of hiertoe een aanvraag indiende. Dit geldt zeker voor een internationale huurder die langer dan 90 dagen in Leuven verblijft. Op vraag van de verhuurder dient de huurder het bewijs van zijn inschrijving (bijlage 8 of 15) of bijlage 33 aan de verhuurder te overhandigen.

De belasting kan enkel aangerekend worden op voorwaarde dat 1 januari van het aanslagjaar valt binnen de contractduur zoals vermeld in artikel 3. van deze huurovereenkomst.

De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2018 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement. Indien de gemeente beslist het belastingreglement aan te passen dan dient een eventueel verschil in belasting overeenkomstig het nieuw reglement bij- of terugbetaald te worden.

Art. 8. WAARBORG - De waarborg door de huurder verschuldigd, bedraagt één twee maand basishuur, zijnde €

- De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam. De waarborg kan slechts worden vrijgemaakt op het einde van de overeenkomst mits schriftelijk akkoord van huurder en verhuurder.
- De huurder betaalt tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op rekeningnummer vermeld in artikel 4.
De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend. De verhuurder kan de waarborg of een deel ervan enkel inhouden als hij kan bewijzen dat de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. De terugbetaling van de waarborgsom of het saldo ervan zal gebeuren door middel van contante betaling of storting op het IBAN-rekeningnummer met BIC-nummer, bankinstelling
en dit binnen de maand na het beëindigen van de huurovereenkomst. Van deze termijn kan enkel afgeweken worden in het kader van art. 5 punt 2.

Art. 9. PLAATSBESCHRIJVING - Beide partijen hebben de plicht om bij het betrekken en bij het verlaten van het gehuurde goed, in gemeenschappelijk overleg, een plaatsbeschrijving op te maken. De plaatsbeschrijving moet tegensprekelijk, gedetailleerd en gedateerd zijn. Het document wordt in tweevoud opgesteld en elke partij ontvangt een ondertekend exemplaar.

Wanneer op verzoek van één der partijen deze plaatsbeschrijving door een deskundige wordt opgemaakt, zal deze in gemeen overleg worden aangewezen en zal elke partij de helft van de kosten dragen.

De plaatsbeschrijving bij intrek moet binnen de maand na de ingebruikneming worden opgemaakt. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur, maar voor de intrek van de nieuwe huurder. Bij gebrek aan een eindplaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben verlaten in dezelfde staat als waarin hij het ontvangen heeft bij intrede. Hetzelfde geldt wanneer er geen beginplaatsbeschrijving werd opgesteld.

Art.10. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT - De huurder mag de huur niet overdragen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, aan iemand die het gehuurde goed bestemt tot hoofdverblijfplaats.

Art.11. ONDERHOUD – HERSTELLINGEN – SCHADE - Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is de huurder belast met de huurherstellingen tot onderhoud, zoals ondermeer het jaarlijks vegen van de gebruikte schoorsteen (behalve voor gaskachels), het onderhoud van aflopen en afwatering, het onderhoud van de sanitaire installaties, het onderhoud van deuren, vensters, rolluiken en sloten, het vervangen van gebroken ruiten, het beschermen van waterbuizen, - tellers en - kranen tegen vorst.

Herstellingen die te wijten zijn aan normale slijtage, ouderdom, overmacht en gebreken in de verhuurde woning, zijn ten laste van de verhuurder. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake zijn het technisch onderhoud en de herstellingen ten laste van de verhuurder. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk per aangetekend schrijven in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

Indien de verhuurder na tien werkdagen geen gevolg geeft aan dit bericht, kan de huurder de dringende herstellingen laten uitvoeren op kosten van de verhuurder.

Art.12. VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN – EPC – De verhuurder verklaart dat de woning uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering, op elke bouwlaag. Indien het een studentengemeenschapshuis betreft, zijn eveneens elke gemeenschappelijke keuken van het pand en elke studentenkamer uitgerust met dergelijke rookmelders.

De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterijen van de rookmelders in zijn woning.

De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

Art. 13. RUSTIG GENOT - De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de woning te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de woning in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven tenzij met schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Beide partijen of derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen.

De verhuurder heeft het recht gedurende de twee laatste maanden van de huurperiode een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen en het goed te laten bezichtigen gedurende minstens twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag, bepaald in overleg met de huurder.

Art.14. BEMIDDELING HUISVESTINGSDIENST - Beide partijen verbinden er zich toe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze overeenkomst, vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken, aan de Huisvestingsdienst (Naamsestraat 80, 3000 Leuven, 0032 16 32 44 00, huisvestingsdienst@kuleuven.be) voor te leggen zodat deze in de mogelijkheid is een verzoeningsvoorstel te doen. Het initiatief tot eventuele gerechtelijke stappen, ligt bij de partijen zelf. De Huisvestingsdienst bemiddelt enkel in huurgeschillen met huurders die student zijn te Leuven.

Art.15. REGISTRATIE - De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren. De registratie is gratis en dient te gebeuren binnen de twee maanden na de ondertekening van het huurcontract. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten laste van de verhuurder. Het niet naleven van de registratieverplichting door de verhuurder geeft de huurder bij verkoop van het goed recht op schadeloosstelling door de verhuurder wanneer het huurcontract niet wordt gerespecteerd door de nieuwe eigenaar/verhuurder.

Opgemaakt te op in twee originelen waarvan elk exemplaar apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de huurder aan zijn onderwijsinstelling.

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de verhuurder aan het registratiekantoor (Philipssite 3 A bus 3 te Leuven).

De verhuurder

De huurder

Studentenvoorzieningen KU Leuven werkt voor de Huisvestingsdienst samen met de sociale voorzieningen voor studenten UC Leuven Limburg, LUCA-Campus Lemmensinstituut en Vlerick Business School

Bij ontvangst van een kopie van deze huurovereenkomst worden uw gegevens, behoudens bezwaar van uw kant, opgenomen in een bestand van de KU Leuven en enkel gebruikt voor het beheren van contractenbestanden. KU Leuven verwerkt de gegevens die u meedeelt overeenkomstig de Belgische en Europese privacyregulering. Overeenkomstig de wetgeving op de bescherming van de persoonsgegevens kan u inzage krijgen van de gegevens en ze eventueel corrigeren. Een verzoek hiertoe kan u richten tot prof. C. Van Audenhove, vice-rector Studentenbeleid, Oude Markt 13 bus 5400, 3000 Leuven. Meer informatie hierover vindt u op www.kuleuven.be/privacy