

HUUROVEREENKOMST STUDENTENKAMER ACADEMIEJAAR 2018-2019

DE KU LEUVEN HUISVESTINGSDIENST STELT DIT MODELCONTRACT TER BESCHIKKING VAN VERHUURDERS WAARMEE ZIJ EEN SAMENWERKING HEEFT. DOOR HET GEBRUIK ERVAN AANVAARDT DE VERHUURDER DE BEMIDDELING VAN DE HUISVESTINGSDIENST BIJ PROBLEMEN M.B.T. DEZE HUUROVEREENKOMST (ZIE ART. 18).

DE VERHUURDER VERKLAART EVENTUELE WIJZIGINGEN/SCHRAPPINGEN/TOEVOEGINGEN OP EEN ZICHTBARE MANIER AAN TE BRENGEN.

Tussen de ondergetekende partijen:

ENERZIJDS, de VERHUURDER:

naam en voornamen:

geboortedatum en -plaats OF rijksregisternummer:

straat, nr.:

postcode: gemeente:

telefoon/gsm: e-mailadres:

OF

onderneming:

ondernemingsnummer:

maatschappelijke zetel:

vertegenwoordigd door:

en ANDERZIJDS, de HUURDER:

naam en voornamen:

geboortedatum en -plaats OF rijksregisternummer:

student aan KU Leuven UC Leuven-Limburg LUCA Campus Lemmens Vlerick

andere onderwijsinstelling die voltijds onderwijs aanbiedt:

studentennummer:

met als hoofdverblijf, verschillend van het kotadres:

straat, nr.:

postcode: gemeente: land:

telefoon/gsm: e-mailadres:

wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1. De verhuurder geeft in huur aan de hierboven vermelde huurder een studentenkamer bestemd voor bewoning door één persoon, gelegen:

straat en huisnummer: gemeente:

voorkant achterkant zijkant van het gebouw

op verdieping, met kamernummer voor de periode van het studieverblijf gedurende het academiejaar 2018-2019.

De kamer kan enkel gebruikt worden als studieverblijf. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijf te nemen. Indien de huurder de bestemming van het goed wil wijzigen, moet hij daartoe de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder hebben.

Art. 2. In het gehuurde goed is voorzien:

In de kamer bed matras matrasbeschermer bureau tafel

stoel zetel boekenrek klerkast

andere meubels:

koud water warm water douche toilet kookgelegenheid

tv-aansluiting internetaansluiting:, via kabel WiFi

andere:

Paraf:

- Gemeenschappelijk douche toilet ingerichte keuken living fietsenbergplaats
 telefoonaansluiting tv-aansluiting
 andere:
- schoonmaak gemeenschappelijke delen
- Verwarming centrale verwarming elektrische verwarming

Art. 3. TERMIJN

De kamer wordt verhuurd voor een huurperiode van maanden en weken, die een aanvang neemt op 2019 en eindigt op 2019.

(Start academiejaar KU Leuven: 24 september 2018; UC Leuven-Limburg, LUCA-campus Lemmens: 18 september 2018 en Vlerick: 3 september 2018)

De huurmaand begint op de aanvangsdag van het contract.

De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed tijdens de duur van de overeenkomst.

Art. 4. HUURPRIJS EN ONKOSTEN*

De huurprijs bedraagt € per maand, waarvan € voor de huur van de meubels. Indien de huurperiode ook uit weken bestaat, wordt deze prijs gedeeld door vier om het bedrag per week te kennen.

In deze huurprijs **zijn alle kosten begrepen**, ook het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven

In deze huurprijs is **NIET begrepen** wat aangeduid is

€ voorschot per maand voor water elektriciteit verwarming

Het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten wordt op het einde van de huur in een afzonderlijke gedetailleerde rekening opgegeven. De begin- en eindtellerstanden van elektriciteit, gas en water zullen bij in- en uittrede tegenwoordig worden opgenomen. Indien geen individuele tellers voorzien zijn, en voor zover het gaat om woongelegenheden met vergelijkbaar comfort, worden de kosten verdeeld volgens de tellerstand van de hoofdmeter en op basis van volgende verdeelsleutel:

.....

€ vaste kost per maand voor water elektriciteit verwarming

€ internetabonnement en/of tv-abonnement

belasting op tweede verblijven (art. 7)

* Conform art. 60 Vlaams Woninghuurdecreet dienen alle kosten en lasten in de huurprijs omvat te zijn. Enkel het verbruik van energie, water en telecommunicatie en de belasting op tweede verblijven kunnen extra aangerekend worden.

Art. 5. BETALING

€ wordt maandelijks betaald tegen ontvangstbewijs of door overschrijving

op het IBAN-rekeningnummer met BIC-nummer, bankinstelling, op naam van

De betaling moet gebeuren uiterlijk binnen de vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand.

Art. 6. WAARBORG

De huurwaarborg wordt ten vroegste drie maanden voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst door de huurder verstrekt.

De huurwaarborg bedraagt één / twee maand(en) huurprijs, zijnde €

De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde waarborgrekening op zijn naam. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder.

De huurder zal de waarborg betalen door overschrijving op rekeningnummer vermeld in artikel 5. De verhuurder betaalt aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt vanaf het moment waarop de waarborg gestort werd. De rente wordt gekapitaliseerd.

De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend. De waarborg kan geheel of gedeeltelijk worden ingehouden wanneer de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. De bewijslast hiervoor ligt bij de verhuurder.

De waarborg of het saldo ervan wordt vrijgemaakt of teruggestort aan de huurder, vermeerderd met de rente op het

IBAN-rekeningnummer met BIC-nummer, bankinstelling, binnen de drie maanden nadat de huurder het goed verlaten heeft, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave ervan heeft betwist bij aangetekende brief t.a.v. de huurder.

Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten, wordt de waarborgsom overgedragen.

Art. 7. BELASTING OP TWEDE VERBLIJVEN

Indien deze belasting niet in de huurprijs wordt aangerekend en de student een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt, wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 801,5* tot een bedrag van € 96*. Aangezien de huurder verklaart student te zijn, betaalt hij bij aanvang van de huur € 96*. Indien de huurder 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 bijbetalen. Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studiebeurs van minstens € 200, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 42,5*. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de verhuurder vóór 1 januari.

* Of het op dat ogenblik geldende belastingtarief. De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2019 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement.

Er is geen gemeentebelasting op tweede verblijven verschuldigd voor woongelegenheden die gehuurd worden door studenten die op 1 januari van het aanslagjaar op het adres van het gehuurde goed zijn ingeschreven in de bevolkingsregisters of het wachtregister, of die beschikken over bijlage 33 (studenten uit grenslanden van België) of hiertoe een aanvraag indienden. Dit geldt zeker voor internationale studenten die langer dan 90 dagen in Leuven verblijven. De student dient in dat geval het bewijs van zijn inschrijving in de registers van de stad (bijlage 8 of 15) of bijlage 33 vóór 1 januari 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 art. 3. van deze huurovereenkomst.

Art. 8. BRANDVERZEKERING*

De verhuurder verbindt er zich toe om in zijn brandverzekering voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, de aansprakelijkheid van de huurder tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken voor rekening van de huurder.

Verzekeringsmaatschappij + polisnr. :

Het niet nakomen van deze verbintenis door de verhuurder heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest.

Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld, zal de vrijstelling ten laste genomen worden door de huurder.

De huurder zorgt zelf voor de verzekering van zijn persoonlijke inboedel. Indien de verhuurder aansprakelijk wordt gesteld voor de schade aan de inboedel van de huurder, zal de vrijstelling ten laste genomen worden door de verhuurder.

* Let op: verhuurders moeten ervoor zorgen dat de dekking die in dit contract vermeld is ook effectief in hun polis is voorzien.

Art. 9. PLAATSBSCHRIJVING

Gedurende de eerste maand van het effectief gebruik van het gehuurde goed, zijn beide partijen verplicht voor gezamenlijke rekening een omstandige en tegensprekelijke beginplaatsbeschrijving op te maken van de kamer en de gemeenschappelijke delen. Wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, wordt dit in een addendum bij de beginplaatsbeschrijving gevoegd. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door beide partijen op het einde van de huur een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving voor gezamenlijke rekening opgemaakt. 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. HET EINDE VAN DE OVEREENKOMST/WEDERINHURING

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder de kamer op dat ogenblik volledig ontruimen. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student, komen beide partijen onderling overeen in welke mate de kamer moet worden ontruimd. De sleutels dienen terugbezorgd te worden bij het einde van de huurperiode tenzij anders overeengekomen. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen tegen ontvangstbewijs, zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student voor dezelfde kamer kan de huurprijs enkel geïndexeerd worden.

Art. 11. REGELING DERDE EXAMENPERIODE EN VAKANTIE

- a. In geval de maand juni in de huurperiode valt en de huurovereenkomst eindigt voor de start van de derde examenperiode, heeft de student die in de derde examenperiode één of meerdere examens aflegt die behoren tot zijn studiecontract, het recht te beschikken over een gelijkwaardige kamer en dit vanaf vijf dagen voor de aanvang van het eerste examen tot de dag na het laatste examen. De student die van dit recht wenst gebruik te maken, moet de verhuurder hiervan tijdig op de hoogte stellen en dit ten laatste op 19 juli. De periode waarin de huurder de kamer wenst te huren, moet aaneensluitend en minimum 1 week zijn. Per begonnen week betaalt hij hiervoor een weekuur van ten hoogste 1/4 van de maandelijkse betaling zoals bepaald in art. 5.
- b. De huurder kan - mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder - over de kamer beschikken tijdens de vakantieperiode volgend op het einde van de huurovereenkomst. Hiervoor dient een weekuur betaald te worden van ten hoogste 1/4 van de maandelijkse betaling zoals bepaald in art. 5.

Art. 12. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT

Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt er wel in toe dat de huurder zijn kamer onderverhuurt aan een student wanneer de huurder deelneemt aan een studieuitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuring.

Art. 13. VOORTIJDIGE BEÏNDIGING

De huurder kan deze overeenkomst voortijdig beëindigen

- a. voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via schriftelijke opzegging. De beëindiging van de huurovereenkomst is kosteloos wanneer de huurder de huurovereenkomst tot drie maanden vóór de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst beëindigd wordt.
- b. door het geven van een opzegging van twee maanden:
 - bij de officiële stopzetting van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling
 - bij overlijden van één van de ouders of een ander persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk

De opzegging moet in beide gevallen schriftelijk worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzeggings termijn gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de verzending van deze brief. Een kopie van dit schrijven wordt aan de Huisvestingsdienst overgemaakt. Indien zich tijdens de opzeggingstermijn een nieuwe huurder aanbiedt die de kamer onmiddellijk wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst nog tijdens de opzeggingstermijn definitief stopgezet en treedt de nieuwe huurovereenkomst op dat ogenblik in werking.

- c. de huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Art. 14. ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - SCHADE - VERBOUWINGSWERKEN

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 schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzakelijk maakt. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de kamer te vermijden.

De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot het gehuurde goed verleende.

De huurders worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor niet-aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen/goederen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage en voor zover de schade kan bewezen worden.

De verhuurder mag geen verbouwingswerken of wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen enkel geval tijdens de blok- en examenperiode. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden. De huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Art. 15. VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN - EPC

De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij van de rookmelder in zijn studentenkamer. Voor de rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes ligt deze verplichting bij de verhuurder.

De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.

De verhuurder verbindt er zich toe de brandveiligheidsvoorschriften van het huis aan de huurder te overhandigen en die op zichtbare plaatsen in het verhuurde goed op te hangen. De huurder verklaart een exemplaar van deze voorschriften ontvangen te hebben. De voorschriften maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

Art. 16. RUSTIG GENOT

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de kamer in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

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.

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

Art. 17. COMFORT

De kamer moet in overeenstemming zijn met het geldende decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. De kamer moet voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder waarborgt een minimum temperatuur van 20 °C tussen 7 en 24 uur, en 15 °C 's nachts.

Art. 18. 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. 19. 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.

Art. 20. SLOTBEPALINGEN

Deze huurovereenkomst kan aangevuld worden met een huisreglement. In dat geval dient de huurder zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder er kennis heeft van kunnen nemen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst. Dit reglement dient ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren van de huurovereenkomst. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst.

De vulgariserende toelichting van het Vlaamse Woninghuurdecreet is te vinden op www.woninghuur.vlaanderen

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

Deze huurovereenkomst bestaat uit vier bladzijden waarvan de drie eerste geparafeerd worden door beide partijen. Alle wijzigingen aan deze huurovereenkomst worden door beide partijen geparafeerd.

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

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de verhuurder aan het registratiekantoor.

DE HUURDER

DE VERHUURDER