

HUUROVEREENKOMST STUDENT

Tussen de ondergetekende,

NV MB INVEST, met maatschappelijke zetel te 3000 LEUVEN, Kapucijnevoer 197-199 en hebbende als ondernemingsnummer BE 0823.507.135, email: info@ikwileenkot.be, telefoon: 0474/35 54 70
hierna de "verhuurder" genoemd en

«**naam + voornamen**», hebbende hoofdverblijfplaats te «**adres**», "rijksregisternummer", "geboorteplaats en -datum"
met als studierichting «**studieinformatie**» aan de volgende instelling "naam universiteit/hogeschool"
Telefoon, GSM: «**gsm**», telefoon ouders «**telefoonouders**» E-mail «**email**»,
Hierna de "huurder" genoemd,
is overeengekomen wat volgt:

Art.1 De verhuurder geeft bij deze in huur aan de huurder, die aanvaardt voor privé-gebruik en met louter bestemming als studentenverblijf een gemeubelde kamer met nummer «**kamer**» op de verdieping «**verdieping**», gelegen te «**pand**», **3000 Leuven.** (gemeubelde kamer **met/zonder eigen sanitair of studio comfort**)

bestemd voor bewoning door: 1 persoon 2 personen

EPC-Waarde: kWh/m²jaar.

Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de "vulgariserende toelichting ex artikel 55 van het Vlaamse Woninghuurdecreet".

Art.2 Het contract wordt aangegaan voor een beperkte duur van één jaar met aanvang op «**startdatum**» en eindigt op «**einddatum**», zonder dat hiertoe enige opzegging vereist is. Het gehuurde goed moet, met originele sleutelafgifte, ontruimd zijn uiterlijk zeven dagen voor de einddatum van de huurovereenkomst. De huurder verklaart het gehuurde te bestemmen tot persoonlijk studieverblijf zonder recht op bestemmingswijziging en met het uitdrukkelijke verbod om zijn domicilie in het gehuurde te hebben of te nemen. De huurder verklaart zijn domicilie te houden op zijn huidig adres (zie bovenstaand) en dient elke wijziging van domicilie, dewelke dus niet in het gehuurde goed mag worden genomen, dadelijk en bij aangetekend schrijven aan de verhuurder te melden. Elk professioneel gebruik wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

De huurder erkent uitdrukkelijk hij als student, zoals gedefinieerd in het Vlaams Woninghuurdecreet, kan beschouwd worden, zijnde dat hij ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Het niet voldoen van deze voorwaarden betreft een ernstige tekortkoming in hoofde van de huurder die aanleiding kan geven tot de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst.

Art.3 De kamerhuur bedraagt bedraagt €«**huurprijs**» per maand , waarvan €20 per maand voor de meubelhuur inbegrepen is. Ook zijn volgende kosten inbegrepen in de huurprijs : Brandverzekering , energie en gebruikelijk basisonderhoud van de gemeenschappelijke delen , onderhoud van de brandveiligheidsvoorziening .

De sleutelwaarborg is € 12,50 per stuk, terugbetaalbaar bij de inlevering van de originele genummerde sleutel(s). De kamer bestaat uit een leefruimte «**sanitair**» **badkamer**. Meubilering: bureau, boekenrek, kleerkast, koelkast ,bed zonder matras , overgordijn , rookmelder. Er is **één/geen** fietsenbergsplaats voorzien. Daarnaast dient conform art. 9 een waarborg te worden gesteld.

Art.4 De kosten m.b.t. het energie-en waterverbruik evenals voor telecommunicatie en de belasting tweede verblijven, dewelke niet in de huurprijs inbegrepen zijn, zullen als volgt worden aangerekend:

4.1. Energieverbruik

- Verwarming € 150 forfaitair
- Elektriciteit via aparte Kwh meters wordt het effectief verbruik afgerekend op het einde van het contract.
- Elektriciteit €150 forfaitair (indien er geen aparte Kwh meters per kamer aanwezig zijn)

4.2. Waterverbruik

- Forfaitaire som van € 145/jaar

4.3. Internet

Forfaitaire som van € 120 / jaar.

4.4. Belasting tweede verblijven

Forfaitaire som van € 94,50 /jaar.

De huurder dient aan de verhuurder uiterlijk voor 1 november van het lopende academiejaar een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voor te leggen. Bij gebreke hieraan tijdig te voldoen is de huurder verplicht de verhuurder een gemeentebelasting voor niet studenten van 789,50 EUR te betalen (i.p.v. 94,5 EUR).

Art.5 Beide partijen nemen kennis van en verklaren zich akkoord met de schikkingen zijnde art.1 t.e.m. 25 vermeld op deze huurovereenkomst met o.a. de veiligheids- en brandweervoorschriften. Het is een volledig rookvrij gebouw en het is verboden te roken zowel in de kamers als in de gemeenschappelijke delen.

Bij de ondertekening wordt een voorschot van €.....betaald van de volgende kosten:

Verwarming	€150 / jaar forfaitair
WATERVERBRUIK	€145/jaar
Internet	€120/jaar
Belasting tweede verblijven	€94,5

MAANDELIJKS TE BETALEN: €«huurprijs»

Het saldo van €«saldo» zal voor «saldodatum» vereffend worden op onderstaande rekening.

Door het uitblijven van de volstorting van dit saldo binnen de 14 dagen geeft de huurder stilzwijgend aan de verhuurder het recht om van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling, het gehuurde aan een andere kandidaat te verhuren.

De waarborg van EUR (twee maanden huur) dient overeenkomstig artikel 9 uiterlijk tegen (datum) betaald te zijn op onderstaand rekeningnummer op naam van de verhuurder.

Vervolgens zal voor de eerste dag van iedere maandperiode (zijnde «maanddag» van elke maand) €«huurprijs» toekomen met **permanente opdracht** door overschrijving op rekeningnummer «rekeningnummer» gedurende de hele contractperiode, ten name van MB INVEST NV met vermelding van de mededeling «struct».

Opgesteld te LEUVEN, in originele exemplaren op (datum), zijnde zoveel exemplaren als dat er partijen zijn. Elke partij erkent 1 exemplaar van de huurovereenkomst ontvangen te hebben.

De verhuurder*

De huurder*

Ouders/voogd/borg

(* Toevoeging "Gelezen en goedgekeurd")

Art. 6 BETALING. Elke rekening wordt als aanvaard beschouwd 14 dagen na verzending en zal vereffend worden binnen de 14 dagen na ontvangst. Bij laattijdige betalingen is van rechtswege en zonder enige verdere ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd van 10% van de hoofdsom en 10% op jaarbasis. **Elke betalingsherinnering hetzij telefonisch of via mail zal worden aangerekend aan 5 EUR/herinnering, een schriftelijke herinnering aan 12,50 EUR/herinnering** In geval dat de student nalaat om zijn/haar huur tijdig te betalen, zullen de ouders, dewelke zich uitdrukkelijk borg stellen voor de nakoming van huidig contract, hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

Art. 7 INDEXATIE.

De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd. De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst in werking is getreden.

Art. 8 ONDERHOUD, HERSTELLINGEN en SCHADE.

8.1. Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder

De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn (zie artikel 8.2.). Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn ten laste van de verhuurder.

8.2. Onderhouds- en herstellingsplicht huurder

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen, zoals o.a. (niet-limitatieve lijst):

- de vervanging van gebarsten of gebroken ruiten of spiegels;
- de vervanging van de lampen;
- het onderhoud van alle apparatuur, installaties en leidingen van de gehuurde woning, en met name de installaties en leidingen van water en elektriciteit, de sanitaire installaties en afvoerleidingen;
- de bescherming van alle leidingen, meters en apparatuur tegen de weersomstandigheden, en in het bijzonder tegen de vorst;
- specifiek onderhoud van het sanitair: mag enkel onderhouden worden met een product onder vorm van crème (geen schurend product);
- het onderhoud van de muur- en vloerbekleding, evenals van deuren, vensters, rolluiken, sloten, enz.;
- het is uitdrukkelijk verboden om vochtige doekjes of enig materiaal anders dan wc-papier in het toilet te deponeren. Het gebruik van toiletblokjes is eveneens uitdrukkelijk verboden. Wanneer dit verbod wordt geschonden, zal de schade die hierdoor wordt veroorzaakt volledig ten laste van de huurder(s) vallen.

Verder verwijzen partijen naar de lijst van kleine herstellingen zoals opgesteld door de Vlaamse Regering.

Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht, tenzij hij aantoonbaar dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen.

8.3. Dringende herstellingen

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven. Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waar- van de huurder het genot heeft moeten derven.

Art. 9 WAARBORG.

§1. De huurder dient om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen een waarborg te verstrekken aan de verhuurder.

§2. De waarborg, die gelijk moet zijn aan twee maanden huur, dient gestort te worden op een door de verhuurder hoger opgegeven rekening. De waarborg die aan de verhuurder werd overhandigd, kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade die berokkend werd aan het verhuurde en/of de gemeenschappelijke delen, door de huurder of door derden aan wie hij/zij de toegang verleende. Gewone slijtage wordt niet beschouwd als schade. Na het verstrijken van de huurovereenkomst én nadat een goede en volledige uitvoering van de verbintenissen en

afrekeningen zijn vastgesteld en voldaan, zal dit bedrag of saldo opnieuw ter beschikking gesteld worden d.m.v. een storting op het rekeningnummer van de huurder, door hem mede te delen.

Art. 10 PLAATSBESCHRIJVING. Bij de betreding (ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn ofwel tijdens de eerste maand waarin de huurder over het goed kan beschikken), bij belangrijke wijzigingen en bij het einde van de huurovereenkomst zal een omstandige plaatsbeschrijving worden opgesteld, dit op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. De huurder dient het goed terug te geven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder. Wanneer er aparte elektriciteitsmeter per kamer aanwezig zijn, zal het daadwerkelijke energie worden aangerekend, dan zullen ook de meterstanden bij intrede en uittrede opgenomen worden in de plaatsbeschrijving. Water en verwarming zal forfaitair aangerekend worden. Indien geen aparte elektriciteitsmeter aanwezig is, zal deze kost ook forfaitair aangerekend worden.

Art. 11

- De gemeenschappelijke delen moeten vrij blijven van alle hindernissen (uit veiligheidsoverwegingen). Bij abnormale bevuiling van de gemeenschappelijke delen wordt, indien niemand zich hiervoor verantwoordelijk stelt, de kosten solidair over de bewoners aangerekend. De huurders worden vermoed SOLIDAIR AANSPRAKELIJK te zijn voor de niet aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en haar installaties.

- Het is absoluut verboden voorwerpen te plaatsen of aan te brengen aan de buitenzijde van de ramen of op de vensterbanken. Alle onderhoud van de kamer is ten laste van de huurder (VERHUUR ZONDER PRESTATIES).

- (Voor de kamers zonder deze uitrusting) De gemeenschappelijke ruimte en de gemeenschappelijke KEUKEN dient zich steeds in ordelijke staat te bevinden. Het opruimen van de tafel en het afwassen zijn ten laste van de huurder. Na gebruik wordt er afgewassen, kookplaten, tafels, aanrecht en microgolf(oven) gereinigd en het vaatwerk opgeborgen. Indien er bovenop het normale onderhoud moet gepoetst worden, dan zijn de kosten hiervoor ten laste van de huurdergebruikers (solidaire aansprakelijkheid). Achtergelaten afwas welke niet in de kasten is geplaatst kan zonder verwittiging door de verhuurder worden verwijderd.

- (Voor de kamers zonder deze uitrusting) De gemeenschappelijke douche (enkel te gebruiken tussen 7.00u en 23.00u) wordt na gebruik onmiddellijk onthaard, gereinigd en met droge vloer achtergelaten.

- (Indien geen afvalcontainer aanwezig) Alle AFVAL zal persoonlijk worden bijgehouden, gesorteerd en ZELF weggebracht conform de voorschriften van de gemeente (karton, glas, keukenresten, plastic...). Keukenresten moeten in gesloten bruine kunststofzakken met opschrift "Vuilszak Leuven" gedeponerd worden. Bruine en blauwe kunststofzakken worden door de huurder zelf op het voetpad geplaatst op de voorziene dagen (zie kalender vuilnisdiensten).

- Een cilinderslot wordt als onveilig beschouwd bij SLEUTELVERLIES en/of het ontbreken van origine(e)(en). Om de kosten van vervanging te vergoeden zal minimum € 75,00 aangerekend worden per cilinderslot.

Art. 12 Geen enkel verhaal kan op de verhuurder gemaakt worden bij (ver)bouwingswerken, bij stoornissen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, bel en/of parlofoon,..) noch bij persoonlijke schade opgelopen eender waar in het complex.

Art. 13 INTERNET.

Er is internet aanwezig via kabelaansluiting.

Art. 14 Noch in de gehuurde kamer zelf, noch in de gemeenschappelijke ruimte, mag behoudens installatie door de verhuurder, uit veiligheidsoverwegingen nooit gekookt worden. Frituur-, gas- en bijkomende verwarmingstoestellen zijn nergens toegelaten, noch op de kamer noch in de gemeenschappelijke ruimte.

Art. 15 De verhuurder waarborgt de mogelijkheid tot het bekomen van een kamertemperatuur van 20° Celsius tussen 7u. en 24u. Het inbrengen van de huur bij de belastingsaangifte is niet toegelaten. **Het houden van dieren is nergens toegelaten.** Het plaatsen van een persoonlijk cilinderslot is niet toegestaan.

Art. 16 RUSTIG GENOT. De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van het verhuurde te verzekeren. Hij zal steeds toegang hebben tot het verhuurde, bij afwezigheid van de huurder, dit o.a. voor het nodige nazicht, onderhoud, herstellingen en bezichtigingen voor wederverhuring. Bij overmacht en wederverhuring kan de verhuurder steeds het verhuurde betreden.

De **huurder** dient zich te onthouden van alles wat de rust van de inwonenden zou kunnen storen. **Feesten, fuiven en aanverwanten zijn nergens in het gebouw toegelaten!**

Art. 17 Eigen behang-, boor-, nagel-, schilder- en verfwerken en aanverwanten zijn niet toegelaten Een voorafgaandelijk schriftelijke

toelating is noodzakelijk en houdt in een passend herstel bij het einde van de huurovereenkomst. Indien een degelijke overdracht van het gehuurde, met originele en genummerde sleutelafgifte, zeven dagen voor de beëindiging van de HUUROVEREENKOMST onbestaande is, dan zal op kosten van de huurder het gehuurde worden ontruimd, hersteld, gereinigd en gepoetst. Het gehuurde moet met een grote poetsbeurt worden overgedragen. (= alles leegmaken + grondig poetsen; koelkast ontdooien, uitwassen, stopcontact uittrekken en deur laten openstaan; aanwezige meubilair afwassen; keukenkast leegmaken en uitwassen; eventuele stickers, posters, kaders, voorzichtig verwijderen; individueel sanitair hygiënisch achterlaten, kalk verwijderen en tegeltjes afwassen; dampkap poetsen en filter vervangen; deur(en) afwassen, radiator afwassen; verlichting afwassen en kapotte lampen vervangen; schakelaars en stopcontacten afwassen, raam + omranding binnen- en buitenkant wassen, etc...). Alle aanwezige gordijnen dienen op 30° gewassen, gestreken en terug opgehangen te worden. Boor-, kapgaten en aanverwanten, indien ze werden toegelaten, dienen passend te worden gedicht, afgeschuurd en hersteld. De lattenbodem zal onbeschadigd worden overgedragen. Bij niet naleving van dit artikel worden deze zaken aangerekend met een minimum van 150,00 EUR.

Art. 18 VERZEKERING. De verhuurder verbindt er zich toe voldoende de aansprakelijkheid van de huurder voor brand, ontploffing, waterschade en afstand van verhaal te laten dekken. Het niet nakomen van deze verbintenis heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest.

De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder zijn aandeel te betalen in de meerpremie die voortvloeit uit het onderschrijven van de verzekering. De verzekering die de verhuurder krachtens dit artikel verplicht is te sluiten, dekt niet de inboedel van de huurder. Tenzij de huurder voor deze risico's gedekt zou zijn in de brandverzekering van zijn hoofdverblijfplaats, moet hij hiervoor eventueel zelf een aparte verzekering afsluiten.

Art. 19 GEBRUIK VAN HET GOED ALS GOED HUISVADER.

§1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt. Als de huurder het gehuurde goed een andere bestemming geeft dan bedoeld is, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doen ontbinden.

§2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Art. 20 OVERDRACHT VAN DE HUUR EN ONDERHUUR. De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuring zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de huurder deelneemt aan een studie- uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert. De huurder blijft bij onderverhuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Art. 21 BRANDVEILIGHEIDSPAN.

Op elke verdieping van het gebouw hangt een evacuatieplan voor het geval er brand uitbreekt uit. De huurder ontvangt tevens bij ondertekening van huidige overeenkomst een document met gedragsrichtlijnen bij brand.

Art. 22 GESCHILLENBESLECHTING. De partijen kunnen bij een geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van de huurovereenkomst, beroep doen op de huisvestingsdienst. Het initiatief tot verdere desgevallend gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf. Uitsluitend de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Leuven zijn bevoegd

Art. 23 VLAAMS WONINGHUURDECREET.

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing op huidige overeenkomst.

Er wordt verwezen uitdrukkelijk verwezen naar de Vulgariserende toelichting die de Vlaamse Regering ex artikel 55 van het Vlaamse Woninghuurdecreet heeft opgesteld.

Art. 24 REGLEMENT INWENDIGE ORDE.

Deze huurovereenkomst is aangevuld met een reglement van inwendige orde, welk voorafgaandelijk aan de huurder is meegedeeld. De huurder dient zich naar de bepalingen ervan te gedragen. Dit reglement dient ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren v/d huurovereenkomst. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst. In geval van tegenstrijdigheid heeft huidige huurovereenkomst voorrang.

Art. 25 NIETIGHEID. De nietigheid van om het even welke bepaling van huidige overeenkomst zal geen enkele invloed hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de huidige overeenkomst en zal niet leiden tot de nietigheid van deze bepalingen.

De huurder* Ouders/voogd/borg*
(* Toevoeging "Gelezen en goedgekeurd")

Bijlagen:

1. Reglement inwendige orde
2. Brandveiligheidsplan