

## HUUROVEREENKOMST ACADEMIEJAAR 2021-2022

Tussen de ondergetekende partijen:

### Enerzijds:

**Kwalis bvba**

**Diestsestraat 194C – 3000 Leuven**

**BTW: BE 0533 816 140**

**IBAN: BE41 0018 9022 0610**

Website: [www.studententhuis.be](http://www.studententhuis.be)

Hierna genoemd **de verhuurder**, die zich hoofdelijk en ondeelbaar verbindt,

### En andzijds:

Dhr./Mevr. \_\_\_\_\_

Student aan: \_\_\_\_\_

Met als hoofdverblijf: \_\_\_\_\_

Geboortedatum/-plaats: \_\_\_\_\_

Rijksregisternummer: \_\_\_\_\_

Contactgegevens (mail en GSM-nr): \_\_\_\_\_

Hierna genoemd de huurder, die zich hoofdelijk en ondeelbaar verbindt,

### Wordt overeengekomen wat volgt:

#### Art 1

De verhuurder geeft in huur aan de huurder voor privé gebruik die aanvaardt:

de kamer/studio/het appartement nr ..... verdieping ....., gelegen (volledig adres):.....

.....  
goed gekend door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en zich ertoe verbindt het als een goede huisvader te gebruiken. Het is verboden te entiteit te bestemmen voor de uitoefening van beroepsactiviteiten. Het gehuurde goed kan enkel gebruikt worden als studieverblijf. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijf te nemen.

#### Art 2 – Termijn

De studio/kamer/appartement wordt verhuurd voor een duur van 12 maanden die aanvang neemt op ..... en eindigt op ..... (laatste maand = 1 week bezetting minder maar de volledige maand dient wel betaald te worden).

## Art 3

In het verhuurde goed is voorzien:

In de kamer:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <input type="radio"/> bed  | <input type="radio"/> bureaustoel   |
| <input type="radio"/> matras   | <input type="radio"/> boekenrek     |
| <input type="radio"/> bureau   | <input type="radio"/> kleerkast     |
| <input type="radio"/> koelkast   | <input type="radio"/> microgolfoven |
| <input type="radio"/> andere meubels: .....  |                                     |
| <input type="radio"/> koud water <input type="radio"/> warm water <input type="radio"/> douche <input type="radio"/> toilet <input type="radio"/> keuken |                                     |
| <input type="radio"/> WIFI-verbinding <input type="radio"/> TV-aansluiting <input type="radio"/> andere: .....   |                                     |

Gemeenschappelijk:  douche  toilet  keuken  afvalcontainer

## Art 4 – Huurprijs en maandelijkse kosten

De huurprijs bedraagt € ..... per maand.

In dit bedrag is **niet** inbegrepen:

- € ..... voor de sleutel (betaalbaar met waarborg kot, terugbetaalbaar na beëindiging contract)
  - € ..... per maand als vaste onkosten voor water, verwarming, internet en elektriciteitsverbruik + onderhoud gemeenschappelijke delen en afvalcontainer (indien aanwezig)
  - € 98,5 kottaks/gemeentebelasting per academiejaar (betaalbaar met waarborg kot)
- => huurprijs en maandelijkse kosten dienen maandelijks in 1 storting overgemaakt te worden.

## Art 5 – Waarborg

Deze bedraagt ..... maand huur, zijnde € ..... De waarborg zal enkel dienen tot vergoeding van schade en/of onbetaalde kosten en in geen geval aangewend worden om achterstallige huur te betalen. De totale som of het saldo ervan wordt aan de huurder terugbetaald bij het einde van de overeenkomst door middel van storting op rekeningnummer ..... en dit binnen de maand na het beëindigen van de huurovereenkomst. De waarborg zal door de huurder vereffend worden op ondervermeld rekeningnummer. Deze waarborg zal uiterlijk op ..... betaald dienen te zijn. Door het uitblijven van de volstorting van dit bedrag binnen de 14 dagen geeft de huurder stilzwijgend aan de verhuurder het recht om, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, het gehuurde goed aan een andere kandidaat te verhuren.

## Art 6 – Betaling

De huurprijs wordt betaald in twaalf maandelijkse betalingen door overschrijving met permanente opdracht op rekeningnummer **IBAN BE53 7340 4547 8053** op naam van de verhuurder en ..... **als mededeling** (betaling voor de 15<sup>de</sup> kalenderdag v/d maand). De waarborg, de eerste maand huur, de kottaks en de sleutelwaarborg dienen betaald te worden voor het verkrijgen van de sleutel. Bij laattijdige betalingen is van rechtswege en zonder enige verdere ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd van 10% van de hoofdsom en 10% op jaarbasis. Elke telefonische betalingsherinnering zal worden aangerekend aan 5€/herinnering. Een schriftelijke herinnering aan 12,50€/herinnering.

## Art 7 – maandelijkse kostendekking

Als de maandelijkse kosten door instanties éézijdig en eventueel retroactief zouden verhoogd worden (bv. nieuwe overheidstaksen), dan zullen al deze verhogingen en/of nieuwe kosten volledig ten laste vallen van de huurder. De kosten van verbruik die inbegrepen zitten in de huurprijs omvatten het verbruik van een kamer met basisuitrusting. Wanneer er extra verbruikers door de huurder bijgeplaatst worden die niet in de standaarduitrusting van een kamer horen, dient hiervoor de kost van het meerverbruik betaald te worden.

## **Art 8- Belasting op tweede verblijven:**

Indien de huurder een bewijs van inschrijving van voltijs dagonderwijs aan een onderwijsinstelling aan de verhuurder kan voorleggen wordt de heffing verminderd overeenkomstig het gemeentereglement van € 823 tot een bedrag van € 98,5. Aangezien de huurder verklaart student te zijn, betaalt hij bij aanvang van de huur € 98,5 (de zogeheten kottaks). Indien de huurder nalaat het bewijs van inschrijving van voltijs dagonderwijs aan de onderwijsinstelling bij de verhuurder voor 1 november van het lopend academiejaar in te leveren zal hij, op het moment van de inning door de stad Leuven, het resterende bedrag van de gemeenstebelasting op dat moment bijbetalen.

## **Art 9**

Het inbrengen van de huur bij de belastingsaangifte is niet toegelaten.

## **Art 10 - Huisdieren**

Het houden van dieren is nergens toegelaten.

## **Art 11- Toegang**

De verhuurder zal steeds toegang hebben tot het verhuurde, bij afwezigheid van de huurder, dit o.a. voor het nodige nazicht, overmacht, onderhoud, herstellingen en bezichtigingen voor wederverhuring. Bij overmacht en wederverhuring kan de verhuurder steeds het verhuurde betreden.

## **Art 12 - Onderhoud, herstellingen en schade**

### **Schade:**

Aangezien alle kosten bij bevriezing ten laste van de huurder vallen, wordt aangeraden de verwarming niet geheel te sluiten bij vriesweer en het venster gesloten te houden bij afwezigheid. De huurder is verantwoordelijk voor de schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij/zij de toegang tot het verhuurde verleende. Het is ten strengste verboden gaten te boren of te slaan in de muren voor het ophangen van interieuraccessoires of posters, dit mag alleen gebeuren door middel van duimspijkers.

### **Onderhoud:**

Het gewone onderhoud en herstellingen, zoals bv. lampen vervangen gedurende het jaar en controleren dat alle lampen werken op het einde van het huurcontract, zijn ten laste van de huurder, dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake. Bij abnormale bevuiling van de gemeenschappelijke delen worden, in iden niemand zich hiervoor verantwoordelijk stelt, de kosten solidair over bewoners aangerekend. De huurders worden vermoed **SOLIDAIR AANSPRAKELIJK** te zijn voor de niet aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en haar installaties. Alle onderhoud van de kamer is ten laste van de huurder.

### **(VERHUUR ZONDER PRESTATIES)**

- (Voor de kamers met deze uitrusting) De gemeenschappelijke ruimte en de gemeenschappelijke keuken dient zich steeds in ordelijke staat te bevinden. Het opruimen van de tafel en de afwas zijn ten laste van de huurder. Na gebruik wordt er steeds afgewassen (inclusief kookmateriaal, kookplaten, tafels, aanrecht, en microgolf (oven), en wordt het vaatwerk opgeborgen.

Indien er bij nalatigheid bovenop het normale onderhoud moet gepoetst worden, dan zijn de kosten hiervoor ten laste van de huurders (solidaire aansprakelijkheid). Achtergelaten afwas welke niet in de kasten is geplaatst, kan zonder verwittiging door de verhuurder worden verwijderd.

- (Voor de kamers met 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 moet persoonlijk worden bijgehouden, gesorteerd en ZELF weggebracht worden conform de voorschriften van de gemeente (karton, glas, keukenresten, plastic,...). Keukenresten moeten in gesloten bruine kunststofzakken met opschrift "Vuilniszak Leuven" gedeponereerd worden. Bruine en blauwe kunststofzakken worden door de huurder zelf op het voetpad geplaatst op de voorziene dagen (zie kalender vuilnisdiensten). Het afval mag niet op de gang geplaatst worden.

### **Herstellingen:**

Herstellingen die ten laste van de verhuurder vallen, worden steeds naar best vermogen uitgevoerd en kunnen nooit enige vorm van compensatie rechtvaardigen. Herstellingen die zich opdringen en die ten laste zijn van de verhuurder dienen onmiddellijk gemeld te worden, zoniet zal de huurder gebonden zijn ook deze herstellingen ten laste te nemen. Indien de verhuurder onnodige verplaatsingen moet doen door de huurder zal hiervoor een compensatie worden aangerekend van minimum € 75.

## **Art 13**

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

## **Art 14 - Veiligheid en rookverbod**

De gemeenschappelijke delen moet vrij blijven van alle hindernissen (uit veiligheidsoverwegingen).

Een cilinderslot wordt als onveilig beschouwd bij SLEUTELVERLIES en/of het ontbreken van origine(e)l(en).

Om kosten van vervanging te vergoeden, zal minimum € 125 aangerekend worden per cilinderslot. Het plaatsen van persoonlijk cilinderslot is niet toegestaan.

Het is absoluut verboden voorwerpen te plaatsen of aan te brengen aan de buitenzijde van de ramen of op de vensterbanken.

Op het gehuurde, nog 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.

De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering, op elke bouwlaag, in elke gemeenschappelijke keuken van het pand en in de gehuurde studentenkamer, -studio of appartement. Voor de rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes ligt deze verplichting bij de verhuurder. **Het is ten strengste verboden te roken in het volledige gebouw.**

## **Art 15 - Internet**

De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele problemen bij de verbinding, aansluiting of instellingen van de internet installatie. Interventies vallen steeds ten laste van de huurder (min. €25/interventie). Tenzij de oorzaak ligt bij de binneninstallatie die geplaatst werd door de verhuurder. Bij problemen dient als eerste steeds gecontacteerd te worden:

helpdesk Leuven: ICTS 016/32.28.00

helpdesk Mechelen: WIRELESS BELGIE 0475/744.270 - 0497/234.803 - 0478/581.631

**Het plaatsen van routers in de kamers is ten strengste verboden. Indien blijkt dat er toch een router werd geplaatst, mag deze door onze mensen onmiddellijk verwijderd worden en zal er €350,00 aangerekend worden.**

## **Art 16**

De verhuurder waarborgt de mogelijkheid tot het bekomen van een kamertemperatuur van 20°C tussen 7u en 24u.

## **Art 17 - Rustig genot**

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van het verhuurde te verzekeren. 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 18 - Plaatsbeschrijving**

Bij de betreding, bij belangrijke wijzigingen en bij het einde van de huurovereenkomst hebben beide partijen het recht om een plaatsbeschrijving op te maken. Bij afwezigheid van de huurder bij het opstellen van de plaatsbeschrijving, verklaart de huurder zich stilzwijgend akkoord dat deze door verhuurder mag worden opgesteld zonder dat dit enige afbreuk doet aan het principiële tegensprekelijke karakter.

## **Art 19 - Verzekering**

De verhuurder verbindt er zich toe het gebouw voldoende te laten verzekeren. De huurdersaansprakelijkheid is bevat in de kostendekking. 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 of de aansprakelijkheid van de huurder hiervan ten aanzien van derden. Tenzij de huurder voor deze risico's gedekt zou zijn in zijn eigen brandverzekering van zijn hoofdverblijfplaats, moet hij hiervoor eventueel zelf een aparte verzekering afsluiten.

## **Art 20 - Huuronderbreking**

Ingeval de huurder om welke reden ook voortijdig het contract beëindigt, zal hij benevens het verlies van twee maanden huur met kosten inbegrepen en de huurwaarborg, zowel alle kosten, voorschotten en uitgaven die uit de contractbreuk voortvloeien betalen als alle huurgelden en lasten tot het einde van de huurperiode en tot een nieuwe aanvaardbare huurder voor beide partijen is gevonden door de huurder die het contract opzegt. De bestaande overkomst wordt ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe overeenkomst in werking treedt.

Ingeval van grove nalatigheid of indien om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder de overeenkomst voortijdig als beëindigd te beschouwen door het geven van een onmiddellijke opzeg waarbij de huurder naast het verlies van twee maanden extra huur met kosten inbegrepen en de huurwaarborg, zowel alle kosten, voorschotten en uitgaven die uit de contractbreuk voortvloeien als alle huurgelden en lasten tot het einde van de huurperiode, dient te betalen. Onderverhuren is niet toegelaten tenzij mits schriftelijke toestemming van de verhuurder.

## **Art 21 - Geschillenregeling**

De partijen verbinden er zich toe elk geschil over deze overeenkomst vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken, aan de Huisvestingsdienst voor te leggen zodat deze in de mogelijkheid is een verzoeningsvoorstel te doen. Het initiatief tot gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf. Enkel de rechtbank van Leuven is bevoegd.

**Opgemaakt te ..... op ..... in ..... exemplaren waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben. Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de verhuurder aan het registratiekantoor.**

de huurder

de verhuurder