

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekende, Immo Fab BVBA, Vaartkom 5A/0701 te 3000 Leuven (fabidibvba@gmail.com) hierna de « verhuurder » genoemd en de « huurder », wonende in, hoofdverblijfplaats met als studierichting, verder genoemd de huurder GSM :, GSM ouders : E-mail

Is overeengekomen wat volgt :

Art.1 De verhuurder geeft bij deze in huur aan de huurder, die aanvaardt voor privé-gebruik een kamer nr **VK27-....** op de **verdieping**, gelegen **Leopold Vanderkelenstraat 27, 3000 Leuven** (gemeubelde kamer/studio **met** eigen sanitair).

Art.2 Het contract wordt aangegaan voor een beperkte duur van één jaar met aanvang op **01/09/20..** en eindigt op **31/08/20..**, zonder dat hiertoe enige opzegging vereist is. Het gehuurde goed moet, met originele sleutelafgifte, ontruimd zijn 7 dagen voor het beëindigen van de huurovereenkomst. In geen geval kan er sprake zijn van een stilzwijgende huurverlenging en/of huurhernieuwing. De huurder verklaart de woongelegenheden te bestemmen tot persoonlijk studieverblijf zonder recht op bestemmingswijziging en zijn domicilie niet in de woning te hebben of te nemen.

Art.3 De kamerhuur bedraagt **€ per maand**, waarvan 20 euro per maand voor de meubelhuur inbegrepen is. De sleutelwaarborg is € 12,50 per stuk, terugbetaalbaar bij de inlevering van de originele genummerde sleutel(s). De kamer bestaat uit een leefruimte **met badkamer**. Meubilering : bed (zonder matras), bureau, boekenrek, kleerkast, koelkast, overgordijn, rookmelder. Er is geen fietsenbergsplaats voorzien. Koud water : ja, inbegrepen ; warm water : ja, inbegrepen ; elektriciteit : ja, niet inbegrepen ; kosten van centrale verwarming : ja, niet inbegrepen (185 €/academiejaar). De waarborg = 2 maanden (kamer + meubelhuur)

Art.4 Voor de éénmalige kostendekking per huurperiode zal bij de ondertekening van het contract **€ 710** betaald worden. Deze som is niet inbegrepen in de huurprijs en zij omvat : onderhoud der brandveiligheidsvoorzieningen, gemeentetaksen, huisvuiltaksen, energieverbruik en gebruikelijk basisonderhoud van de gemeenschappelijke delen, gemeentebelasting en de brandverzekering zoals bepaald in art.17. In deze som is bovendien deels de gemeentebelasting voor studenten t.b.v. € 190 voorzien. De huurder dient aan de verhuurder uiterlijk voor 1 december 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 € 1100 te betalen (ipv € 190)

Art.5 Beide partijen nemen kennis van en verklaren zich akkoord met de schikkingen zijnde art.1 t.e.m. 18 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 op de :

- Waarborg :	€
- éénmalige kostendekking per huurperiode	€ 710,00
- waarborg 2 sleutels	€ 25,00

MAANDELIJKS TE BETALEN : €

Vervolgens zal voor de eerste dag van iedere maandperiode, **en de eerste maal op 01/09/20..** € toekomen met **permanente opdracht** door overschrijving op rekeningnummer **BE58 6451 0077 7779 (BIC : JVBABE 22)** gedurende de hele contractperiode, ten name van **IMMO FAB BVBA** met vermelding van kamerreferte **VK27-....** **en de naam van de huurder**.

Het saldo van €..... zal voor Vereffend worden op bovenvermelde 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.

Opgemaakt te Leuven, op/...../20.. in drie exemplaren.

Voor akkoord,

De Huurder

De Verhuurder

Art. 6 Elke rekening wordt als aanvaard beschouwd 14 dagen na verzending en zal verzend worden binnen de 14 dagen na ontvangst. Bij laatste betalingen is van rechtswege en zonder enige vorm van ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd van 10% van de hoofdsom en 10% op jaarbasis. Elke betalingsachterblijving wordt telefonisch of via email zal worden aangereken aan 5 EUR/verzuimstraf, een schriftelijke herinnering aan 12,50 EUR/verzuimstraf

Art. 7 ONDERHOUD, HERSTELLINGEN en SCHADE op het gehuurde. Aangezien alle kosten bij bewoording ten laste van de huurder vallen wordt aangenomen de verwarming niet geheel te sluiten bij vriesweer en het venster gesloten te houden bij afwezigheid. Het gewone onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de huurder, dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen te zake. Herstellingen die zich opdringen en die ten laste zijn van de verhuurder dienen onmiddellijk gemeld. Zoniet zal de huurder gebonden zijn ook deze herstellingen ten laste te nemen. De huurder is verantwoordelijk voor de schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie toegang tot het gehuurde wordt verleent. Herstellingen die ten laste van de verhuurder vallen worden steeds naar best vermogen uitgevoerd en kunnen nooit enige vorm van compensatie rechtvaardigen.

Art. 8 WAARBORG. De waarborg die aan de verhuurder werd overhandigd, kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het verhuurd en de gemeenschappelijke delen, door de huurder of door derden aan wie hij toegang verleende. Gewone slijtage wordt niet beschouwd als schade. Na het verstrijken van de huurovereenkomst en nadat de goede en volledige uitvoering van zijn verbintenissen en afspreken 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.

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

Art. 9 EENMALIG JAARLIJKE KOSTENDEKKING. Zo de kosten hierin begrepen door instanties éénzijdig en eventueel retroactief zouden verhoogd worden, of nieuwe overheidstatuten worden ingesteld, 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 last van het huuroverhuur betrekkelijk te worden. (bv diepvries € 50/jaar, vrieskast € 40/jaar)

Art. 10

- De gemeenschappelijke delen moeten vrij blijven van alle hindernissen (uit veiligheidsoverwegingen). Bij abnormale bevilling 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 heer installaties.

- Het is absoluut verboden voorwerpen in plaatsen of aan te brengen aan de buitenzijde van de ramen of op de veranda's. Alle onderhoud van de kamer is ten laste van de huurder (VERHUUR ZONDER PRIESTATIES).

- (Voor de kamers zonder deze uitrusting) De gemeenschappelijke ruimte en de gemeenschappelijke KEUKEN dient zich steeds in orde 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 microgolfoven gereinigd en het vaatwerk opgeborgen. Indien er bovenop het normale onderhoud moet gepresteerd worden, dan zijn de kosten hiervoor ten laste van de huurdergebruikers (solidaire aansprakelijkheid). Achtergelaten afwas welke niet in de kasten is geplaatst kan zonder verwijting door de verhuurder worden verwijderd.

- (Voor de kamers zonder deze uitrusting) De gemeenschappelijke douche (enkel te gebruiken tussen 7.00u en 22.00u) wordt na gebruik onmiddellijk ontwaterd, 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, keramieken, plastic...). Keramieken moeten in gesloten bruine kunststofzakken met opschrift "Vuilniszak Leuven" gedeponeerd worden. Bruine en blauwe kunststofzakken worden door de huurder zelf op het voetpad geplaatst op de voorsz. dagen (zie kalender vuilnisdiensten).

- Een cilinderlot wordt als anwylig huuwoud bij SLEUTELVERLIES en/of het ontbreken van origineel(en). Om de kosten van vervanging te vergoeden zal minimum € 75,00 aangerekend worden per cilinderlot.

Art. 11 Geen enkel verlies kan op de verhuurder gemeld worden bij (ver)bouwwerkzaamheden, bij storingen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, het enkel gasloos,...) noch bij persoonlijke schade opgelopen eerder waar in het complex.

Kolnet voor één computer per kamer wordt gratis door de verhuurder aan de huurder aangeboden. De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele problemen bij de verhuurder, aansluiting of instellingen. Interventies vallen steeds ten laste van de huurder (min. €25/interventie) tenzij de oorzaak van het probleem ligt aan de technische installatie die geplaatst werd door de verhuurder. Bij problemen dient altijd eerst hulpdesk van KUL als eerste gecontacteerd te worden op het nr. 016122.28.00.

Art. 12 Op het gehuurde, nog in de gemeenschappelijke ruimte, mag behoudens inspraak door de verhuurder, uit veiligheidsoverwegingen nooit gekookt worden. Frituur, gas? en bijkomende verwarmingsinstallaties zijn nergens toegelaten, noch op de kamer noch in de gemeenschappelijke ruimte.

Art. 13 De verhuurder waarborgt de mogelijkheid tot het bekomen van een kamertemperatuur van 20° Celsius tussen 7u en 24u. Ikel inbrengen van de huur bij de betredingswijze is niet toegelaten. Het houden van dieren is nergens toegelaten. Het plaatsen van een persoonlijk cilinderlot is niet toegelaten.

Art. 14 RUSTIG GENOT. De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van het verhuurd te verzekeren. Hij zal steeds toegang hebben tot het verhuurd, bij afwezigheid van de huurder, dit o.a. voor het nodige nazicht, onderhoud, herstellingen en bezichtigingen voor wederverhuur. Bij overmacht en wederverhuur kan de verhuurder steeds het verhuurd betreden.

De huurder dient zich te onthouden van alles wat de rust van de inwonenden zou kunnen sloven. Fessaten, fuisen en aanverwanten zijn nergens in het gebouw toegelaten.

Art. 15 - De huurder kan de overeenkomst met verlies van de eenmalig jaarlijkse kostendekking en de waarborg beëindigen, op voorwaarde dat er een nieuwe aanspreekbare huurder voor beide partijen wordt gevonden. De bestaande overeenkomst wordt onbonden op het ogenblik dat de nieuwe overeenkomst in werking treedt.

- Ingeval de huurder om welke reden ook voortijdig het contract beëindigt, zal hij tevens het verlies van de waarborg en de volledige éénmalig jaarlijkse kostendekking, zowel als kosten, voorschoten en uitgaven die uit de contractbreuk voortvloeien als alle huurgelden en lasten tot het einde van de huurperiode, dienen te betalen.

- Ingeval van grote nalatigheid, of indien om ernstige redenen te wijken aan het gedrag van de huurder de bestemming van het huis tot studieverblijf in het gedrag komt, behoudt de verhuurder zich het recht voor om de overeenkomst voortijdig als beëindigd te beschouwen door het geven van een onmiddellijke opzegwaarde bij de huurder, met het verlies van de waarborg en de volledige éénmalig jaarlijkse kostendekking, zowel als kosten, voorschoten en uitgaven die uit de contractbreuk voortvloeien als alle huurgelden en lasten tot het einde van de huurperiode, dient te betalen.

Art. 16 - Figen behout, hoof-, nagel-, schilder- en verwerken en aanverwanten zijn niet toegelaten. Een voorafgaandelijk schriftelijke toelating is noodzakelijk en houdt in een passend herstel bij het einde van de huurovereenkomst. Indien aan degelijke overdracht van het gehuurde, met originele en getimmerde sleutelafgifte, zowel dagen voor de beëindiging van de HUUROVEREENKOMST onderbrekende is, dan zal op kosten van de huurder het gehuurde worden onttruimd, hersteld, gereinigd en gepoetst. Het gebouw moet met een grote poetsbeurt worden overgedragen. (= alles tegelsmaken + grondig poetsen; haakrest ontbreken, afwassen, stopcontact uitreken en deur laten openstaan; aanwezige meubilair afwassen; keukenkast leegmaken en afwassen; eventuele stickers, posters, kaarten, voorzichtig verwijderen; individueel sanitair hygiënisch achterlaten, kalk verwijderen en legelijks afwassen; dampkap poetsen en filter vervangen; deur(en) afwassen, radiator afwassen; verlichting afwassen met kapotte lampen vervangen; schakelarm en stopcontacten afwassen, raam + omranding binnen- en buitenkant wassen, etc...). Alle aanwezige gordijnen dienen op 30° gewassen en terug opgehangen te worden. Boor-, kappaten en aanverwanten, indien ze worden toegelaten, dienen poetsend te worden gedicht, afgeschuurd en hersteld. De toestand moet zal onbeschadigd worden overgedragen. Bij niet naleving van dit artikel worden deze zaken aangerekend met een minimum van € 75,00.

Art. 17 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 naleven van deze verbintenissen heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verzuimrecht tegen zijn huurder vestelt.

De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder zijn vandaal te betalen in de mate waarin die voortvloeit uit het ondanks van de VERZEKERING. De verzekering die de verhuurder krachtens dit artikel verplicht is te sluiten dekt niet de schade van de huurder. Tenzij de huurder van deze risico's gedeelt zou zijn in de brandverzekering van zijn hoofdverblijfplaats, moet hij hiervoor eventueel zelf een aparte verzekering afsluiten.

Art. 18 De partijen verbinden er zich toe bij een GESCHIL over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van de huurovereenkomst, beroep te doen op de nutsvoorzieningen. Het initiatief tot verdere doorgevoerd gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf. Uitsluitend de rechtbank van Leuven is bevoegd.

PARAAF HUURDER