

HUUROVEREENKOMST VOOR EEN RESIDENTIE IN HET KADER VAN EEN SAMENWERKINGSOVEREENKOMST AFGESLOTEN MET KU LEUVEN
COMFORT

Tussen de ondergetekende partijen:

B...../.....

ENERZIJDS

naam en/of ondernemingsnummer **Studio Burg bvba**
zetel of adres **Naamsestraat 111, 3000 Leuven**
telefoon/gsm **016/84.64.83**
e-mailadres **thevillage@studentcomfort.be**
verder genoemd de VERHUURDER

en ANDERZIJDS

naam en voornaam.....

student of onderzoeker aan minstens één van de volgende instellingen:

- KU Leuven
- UCLeuvenLimburg
- Luca
- Vlerick Leuven

studentennummer:.....

personeelsnummer:.....

en studierend of werkend op een campus in de Stad Leuven
met als hoofdverblijf [anders dan het gehuurde goed]:

straat, nr.:.....

postcode, gemeenteLAND

telefoon/gsm.....

e-mailadres

verder genoemd de HUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1. VOORWERP EN BESTEMMING

De verhuurder geeft in huur:

- een studentenkamer
- een studio
- een appartement,

bestemd voor bewoning door 1 persoon , gelegen:

straat, nr **Residentie "The Village " Burgemeesterstraat 46-50**

postcode, gemeente **3000 Leuven.**

met kamernummer **B..../.....**

voor de periode vermeld in artikel 3.

Het gehuurde goed kan enkel worden gebruikt als "studieverblijf":

De huurder-student verklaart dat hij bij aanvang van de huurperiode, zoals hierna omschreven in Artikel 3. voor minstens 27 studiepunten¹ zal ingeschreven zijn bij één van de supra vermelde instellingen. Het is de huurder niet toegestaan "hoofdverblijf" te nemen in het gehuurde goed.

De huurder-onderzoeker moet kunnen aantonen dat hij personeelslid is of zal zijn tijdens de huurovereenkomst van één van de supra vermelde instellingen.

In geen enkel geval is het aan de huurder toegestaan de bestemming van het goed te wijzigen.

Art. 2. BESCHRIJVING

In het gehuurde goed bevindt zich standaard een bed, een kleerkast, een bureau, een kapstok, een boekenrek en een stoel.

Verdere beschrijving van het gehuurde goed zal in een bijhorende inventaris worden voorzien. De volledige inventaris maakt deel uit van de plaatsbeschrijving die door beide partijen dient te worden ondertekend en ingediend bij de residentiebeheerder binnen de 14 dagen na startdatum van deze overeenkomst.

¹ Hiervan kan worden afgeweken wanneer huurder het statuut heeft van "doctoraat student."

Art. 3. TERMIJN

De kamer wordt verhuurd voor:

de periode van een academiejaar.

De standaardhuurperiode is **12 maanden**, zowel voor studentenkamers als voor studio's en appartementen. De huurperiode neemt aanvang op **01/09/2016** van het huidige kalenderjaar en eindigt op **31/08/2017** van het volgende kalenderjaar.

een kortere periode dan twaalf maanden:

De huurperiode is maanden, neemt een aanvang op en eindigt op
In dit geval begint de huurmaand op de aanvangsdag van het contract.

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

Art. 4. HUURPRIJS EN ONKOSTEN

De huurprijs bedraagt **€ 480** per maand, waarvan € 0 voor de huur van de meubels.

1. In deze huurprijs zijn inbegrepen:

- water in de kamer
- elektriciteit in de kamer
- verwarming in de kamer
- verwarming, elektriciteit en water in de gemeenschappelijke delen
- schoonmaak van de gemeenschappelijke delen
- bijdrage in de brandverzekering

2. In deze huurprijs zijn NIET inbegrepen

- € 45** vaste kost per maand voor water elektriciteit verwarming
- € 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 rekening opgegeven. De verhuurder bezorgt de eindafrekening uiterlijk drie maanden na het einde van de huurperiode.

Indien geen individuele tellers voorzien zijn, en voor zover het gaat om woongelegenheden met vergelijkbaar comfort, worden de kosten verdeeld op basis van volgende verdeelsleutel

- € internetabonnement
- € 400** : onderhoud gemene delen (keuken en gang 1x/week, lift, tuin, recreatieruimte, fietsberging), kotnet, verzekering, afvalbeheer,beheer

Art. 5. BETALING

€ 480 + € 45 wordt maandelijks betaald tegen ontvangstbewijs of door overschrijving

op het IBAN-rekeningnummer: **BE42 7310 3626 6554**

met BIC-nummer **KREDBEBB**

bankinstelling KBC

op naam van **Studio Burg bvba**

De betaling moet gebeuren uiterlijk voor de 1^{ste} kalenderdag van de maand. De huurprijs voor de eerste en de laatste maand zal pro rata het aantal gehuurde dagen worden berekend.

De 12 maandelijksse betalingen moeten gebeuren middels een domiciliëring of bestendige opdracht.

Art. 6. WAARBORG

De huurwaarborg bedraagt een/twee maanden huurprijs, zijnde **€**

De huurder betaalt de huurwaarborg uiterlijk binnen een termijn van 10 kalenderdagen na de ondertekening van deze overeenkomst tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op rekeningnummer vermeld in artikel 5.

De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam. Een bewijs hiervan zal door de huurder worden overhandigd aan de verhuurder binnen 10 kalenderdagen na de ondertekening van deze overeenkomst. De waarborg kan slechts worden vrijgemaakt op het einde van de overeenkomst mits schriftelijk akkoord van huurder en verhuurder.

Zolang de huurder de huurwaarborg niet betaalt, dan wel het bewijs niet levert dat hij de huurwaarborg niet heeft gedeponerd bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam, worden de sleutels niet overhandigd.

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 op het IBAN-rekeningnummer:

met BIC-nummer

bankinstelling.....

op naam van.....

en dit binnen de maand na het beëindigen van de huurovereenkomst.

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

Art. 7. BELASTING TWEDE VERBLIJVEN

De gemeentebelasting op tweede verblijven wordt niet aangerekend aan de huurder die een bewijs kan voorleggen van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs gedurende het academiejaar waarin 1 januari van het aanslagjaar valt. In dit geval is de belasting op tweede verblijven, voor zover het bedrag niet hoger is dan € 90 (prijs 2014, te indexeren conform de evolutie van de consumptieprijsindex zoals toegepast door de Stad LEUVEN), inbegrepen in de huurprijs.

Wanneer de huurder dit bewijs niet kan voorleggen, wordt de belasting op tweede verblijven doorgerekend aan de huurder.

Art. 8. VERZEKERING

De verhuurder staat in voor de brandverzekering, zowel voor het gebouw als de inhoud ervan, dit zowel voor de eigendom van de verhuurder als van de huurder. De goederen, eigendom van de huurder, worden tegen brand verzekerd tot een waarde van maximum € 2.643 aan ABEX 648 (ABEX 648=januari 2007), voor zover deze persoonlijke goederen van de huurder niet verzekerd zijn via een andere polis.

De huurder is vrijgesteld van het onderschrijven van een verzekering "huurdersaansprakelijkheid". De brandverzekering van de verhuurder heeft in dit opzicht afstand gedaan van zijn verhaalsrecht. Bij wijze van wederkerigheid verklaart de huurder afstand te doen van alle verhaal tegen de verhuurder op grond van art 1386 en 1721 B.W., voor zover de waarde van zijn persoonlijke goederen de waarde van € 2.643 overtreft. Hij gaat de verbintenis aan de brandverzekeraar van zijn private goederen in kennis te stellen van de inhoud van dit artikel.

De verhuurder staat niet in voor de diefstalverzekering.

Art. 9. PLAATSBESCHRIJVING

Uiterlijk tegen de 15e dag na het effectief gebruik van het gehuurde goed, en telkens wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, hebben beide partijen de plicht een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving voor gemeenschappelijke rekening op te maken. Bij gebrek aan een beginplaatsbeschrijving opgesteld door de verhuurder wordt geacht dat de huurder het goed heeft ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat, behoudens wanneer het nodige tegenbewijs wordt geleverd. Hetzelfde geldt wanneer er geen eindplaatsbeschrijving werd opgesteld door de verhuurder voor de einddatum van het contract.

De plaatsbeschrijving wordt na ondertekening door de contracterende partijen gehecht aan deze overeenkomst.

Art. 10. HET EINDE VAN DE OVEREENKOMST

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 eerste 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.

Art. 11. REGELING DERDE EXAMENPERIODE EN VAKANTIE

In geval van een huurtermijn van korter dan 12 maanden, kan de huurder, mits toestemming van de verhuurder, de huurtermijn verlengen, uiterlijk tot 15 september van het lopende academiejaar. De maandelijks huurprijs bedraagt dan de huurprijs zoals vermeld in artikel 4.

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/onderzoeker wanneer de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma 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. Te allen tijde blijft de huurder aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen jegens de verhuurder.

Art. 13. VOORTIJDIGE BEËINDIGING

- a. De partijen kunnen deze overeenkomst voortijdig beëindigen door het geven van een opzegging van één maand:
- *de verhuurder:* -om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het studentenhuus tot studieverblijf in het gedrang komt. De voortijdige beëindiging op basis van deze redenen kan slechts ingeroepen worden voor zover de Huisvestingsdienst deze redenen aanvaardt.
 - *de huurder:* -omwille van een ernstig gebrek aan de isolatie of veiligheidsinstallatie of een andere ernstige reden waardoor de kamer niet geschikt kan worden beschouwd als studieverblijf. De voortijdige beëindiging op basis van deze redenen kan slechts ingeroepen worden voor zover de Huisvestingsdienst deze redenen aanvaardt.
 - *beide partijen:* -bij overlijden van één van de ouders of voogd.
 - *beide partijen:* -bij officiële stopzetting van alle studies/onderzoek in Leuven door de huurder
 - *beide partijen:* - wanneer de huurder niet langer voor minstens 27 studiepunten voor het lopende academiejaar is ingeschreven aan een lid van de associatie KU Leuven, gelegen op het grondgebied van de stad

Leuven, of Vlerick Leuven² of wanneer de huurder niet langer als personeelslid verbonden is aan een lid van de associatie KU Leuven, gelegen op het grondgebied van de stad Leuven, of Vlerick Leuven, Indien, in deze twee laatste gevallen (officiële stopzetting / niet langer ingeschreven voor 27 studiepunten), de verhuurder, na daartoe te zijn verplicht door de KU Leuven wegens valse verklaringen door de huurder over zijn statuut als student of onderzoeker, of de huurder de overeenkomst opzegt, dient de huurder een nieuwe huurder aan te brengen die voldoet aan de vereisten gesteld in deze overeenkomst en die voor de resterende duur van de huurperiode alle verbintenissen vervat in deze huurovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben overgenomen.

b. De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder.

De opzegging moet in alle gevallen per aangetekende brief worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de verzending van deze brief. Een kopie van dit schrijven wordt zowel aan de dienst Exploitatie Niet-gesubsidieerde Residenties Algemeen Beheer als aan de Huisvestingsdienst overgemaakt. Indien zich tijdens de opzegtermijn een student / onderzoeker aan één van de supra vermelde instellingen als huurder aanbiedt die de kamer onmiddellijk wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst nog tijdens de opzegtermijn ontbonden en treedt de nieuwe huurovereenkomst op dat ogenblik in werking, mits akkoord van alle partijen.

Art. 14. ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - SCHADE

Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake. 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 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. De verhuurder mag, tenzij het gaat om dringende herstellingen in geval van overmacht, 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 is verplicht om op het einde van de huurperiode het gehuurde goed volledig te reinigen.

Art. 15. RUSTIG GENOT

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de kamer te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de kamer 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.

Art. 16. COMFORT

De kamer moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. De kamer moet voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder waarborgt dat de verwarmingsinstallatie een temperatuur van 20 °C tussen 7 en 24 uur, en 12 °C 's nachts kan halen.

Art. 17. 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 voor te leggen zodat deze in de mogelijkheid is een verzoeningsvoorstel te doen. Het initiatief tot eventuele gerechtelijke stappen, ligt bij de partijen zelf.

Art. 18. 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. 19. SLOTBEPALINGEN

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.

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

² Hiervan kan worden afgeweken in geval huurder het statuut heeft van "doctoraatstudent".

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.

Opgemaakt te **Leuven** 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.

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,

(*) De huurder verklaart dat hij bij aanvang van de huurperiode, zoals nader omschreven in Artikel 3. van deze huurovereenkomst, voor minstens 27 studiepunten, dan wel voor een doctoraatsopleiding zal zijn ingeschreven bij één van de supra vermelde instellingen.

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. 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 de, Vice-rector Studentenbeleid, Oude Markt 13 bus 5400, 3000 Leuven.