

## HUUROVEREENKOMST NAAMSESTEENWEG 196 3001 HEVERLEE

### Art. 1

De verhuurder geeft in huur aan de huurder voor privé gebruik een kamer, bestemd als studentenwoning door 1 persoon, gelegen NAAMSESTEENWEG 196 3001 HEVERLEE, entiteit nr. 0101.

De huurder verklaart het gehuurde te bestemmen tot persoonlijk verblijf zonder recht op bestemmingswijziging en zijn domicilie niet in het gehuurde te hebben of te nemen.

### Art. 2

Het contract wordt aangegaan voor een beperkte duur die aanvangt op 15 september 2024 en eindigt op, 14 september 2025 zonder dat hiertoe enige opzegging vereist is. Zeven dagen vóór het beëindigen van het contract moet het gehuurde goed ontruimd zijn en de originele sleutels afgegeven zijn. In geen geval kan er sprake zijn van een stilzwijgende huurverlenging en/of huurhernieuwing.

Indien u de huur van de studio een academiejaar wenst te verlengen, dient u ons dit uiterlijk 01/03/2025 schriftelijk te bevestigen. Bij het uitblijven hiervan wordt de kamer opnieuw te huur aangeboden.

### Art. 3.1

De huurprijs bedraagt € 635 per maand. Zij omvat eveneens de huur van de meubilering: bureau, bureaustoel, kast, rolgordijnen, koelkast, microgolfoven, bed zonder matras.

### Art. 3.2

De **maandelijkse** kosten bedragen:

- Elektriciteit: €45 (vast)
- Gas: €45 (vast)
- Water: €10 (vast)
- Kuis gem. delen + studententaks (\*) + internet + 24/7 technische dienst: €30

Deze kosten dekken de gemaakte kosten dewelke betreffen elektriciteit, gas, water en internet van de entiteit bij normaal gebruik. Indien de huurder het goed niet betreft als een goede huisvader en de nutsvoorzieningen buitensporige proporties aannemen, zal dit op de huurder verhaald worden.

Indien er drastische stijgingen zijn in energieprijzen, laat het ons toe om de kosten met €15 te verhogen maandelijks.

Art. 4 In de huurprijs zitten volgende kosten vervat:


1. energieverbruik van de *gemeenschappelijke delen*
2. onderhoud der brandveiligheidsvoorzieningen

(\*) Deze studententaks betreft de gemeentebelasting voor studenten. De huurder dient aan de verhuurder uiterlijk op 1 november van het lopend academiejaar een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voor te leggen. Bij gebreke hieraan tijdig te voldoen is de huurder verplicht aan de verhuurder de gemeentebelasting voor niet-studenten van € 1500 te betalen in plaats van de € 108 voor studenten zodat de huurder zich in voorkomend geval verbindt uiterlijk 1 januari van hetzelfde academiejaar de som van € 1392 op te leggen.

### Art. 5

De waarborg bedraagt twee maanden huur.

De waarborg van € 1270 (2 maanden huur) zal ten laatste drie maanden voor de aanvang van het contract vereffend worden op de hieronder vermelde rekening. Door het uitblijven van de volstorting van dit saldo binnen deze termijn 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 huur + kosten € 765 dienen telkens voor de eerste dag van elke maandperiode betaald te worden op rekening BE83 0018 9519 7215 van de verhuurder met vermelding: 

### Art. 6

**LAATTIJDIGE BETALINGEN.** Bij laattijdige betalingen is van rechtswege en zonder enige verdere ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd van 10% van de hoofdsom en 10% op jaarbasis.

### Art. 7

**ONDERHOUD, HERSTELLINGEN en SCHADE** op het gehuurde. Aangezien alle kosten bij bevrozing ten laste van de huurder vallen wordt aangeraden 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 terzake. 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 verhuurde werd verleend. 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 verhuurde 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 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, binnen de wettelijk bepaalde 3 maanden.

**PLAATSBESCHRIJVING.** 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.

#### Art. 9

**ONDERHOUD** De gemeenschappelijke delen moeten vrij blijven van alle hindernissen (uit veiligheidsoverwegingen). Bij abnormale bevuilding 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, de gemeenschappelijke delen worden éénmaal per week door een poetsdienst onderhouden.

- 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 microgolfoven gereinigd en het vaatwerk opgeborgen.

Indien er bovenop het normale onderhoud moet gepoetst worden, dan zijn de kosten hiervoor ten laste van de huurders (solidaire aansprakelijkheid).

Achtergelaten afwas dewelke niet in de kasten is geplaatst kan (na voorafgaande verwittiging en na klachten van de medebewoners) door de verhuurder worden verwijderd.

- Alle afval zal persoonlijk worden bijgehouden, gesorteerd en zelf weggebracht conform de voorschriften van de gemeente (karton, glas, keukenresten, plastic...).

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 bij vervanging van het cilinderslot (aangezien deze sleutels volgens een welbepaald sleutelplan werken). De sleutels zelf kosten € 25 per stuk.

#### Art.10

Geen enkel VERHAAL kan op de verhuurder gemaakt worden bij (ver)bouwwerken, bij stoornissen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, bel en/of parlofoon,... ) noch bij persoonlijke schade opgelopen eender waar in het complex. Internet wordt door de verhuurder aan de huurder aangeboden. De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele problemen bij de verbinding, aansluiting of instellingen. Interventies vallen ten laste van de huurder tenzij de oorzaak van het probleem ligt aan de binneninstallatie die geplaatst werd door de verhuurder.

#### Art.11

VEILIGHEID Op het gehuurde, 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. 12

TEMPERATUUR 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 belastingaangifte is niet toegelaten. Het houden van dieren is nergens toegelaten. Het plaatsen van een persoonlijk cilinderslot is niet toegestaan. Het gebouw is volledig rook- en drugsvrij.

#### Art. 13

RUSTIG GENOT 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, wederverhuring en verkoop 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. 14

VOORTIJDIGE BEËINDIGING Ingeval de huurder minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding het contract beëindigt, zal hij een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd zijn. Vanaf de inwerkingtreding zal bij beëindiging van de studie (bewijsstuk onderwijsinstelling), of overlijden ouder/persoon die instaat voor het onderhoud (bewijsstuk), er een opzegtermijn van twee maanden gelden, zonder opzeggingsvergoeding, op voorlegging van een bewijsstuk.

Ingeval van grove nalatigheid, of indien om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder de bestemming van het huis tot studieverblijf in het gedrang komt, behoudt de verhuurder zich het recht voor om de overeenkomst voortijdig als beëindigd te beschouwen door het geven van een onmiddellijke opzeg waarbij de huurder, naast het verlies van de waarborg, zowel alle kosten die uit de contractbreuk voortvloeien als alle huurgelden en lasten tot het einde van de huurperiode, dient te betalen.

Onderverhuring kan enkel na onze goedkeuring van de nieuwe huurder.

De oorspronkelijke huurder blijft evenwel verantwoordelijk voor de kamer.

Art.15

HERSTEL 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 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 ordelijk en in zijn oorspronkelijke staat worden overgedragen. (= alles leeg en proper maken; koelkast ontdooien, uitwassen; eventuele stickers, posters, kaders, voorzichtig verwijderen; individueel sanitair hygiënisch achterlaten, afval verwijderen. Boor-, kappaten 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.

Art. 16

BRAND De huurder is verplicht een verzekering af te sluiten die de huurdersaansprakelijkheid dekt voor o.a. brand, ontploffing, waterschade en alle andere vormen van schade die zou veroorzaakt kunnen worden aan het verhuurde goed. De huurder zal een bewijs van deze verzekering voorleggen op eerste verzoek van de verhuurder.

Art. 17

GESCHIL 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 huisvestingsdienst. Het initiatief tot verdere desgevallend gerechtelijke stappen licht bij de partijen zelf. Uitsluitend de rechtbank van Leuven is bevoegd.

Opgemaakt te Leuven.

Voor akkoord,

