

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekende partijen:

ENERZIJDS

Maco NV....., (ondernemingsnr = 0448.908.872) **Sint Annastraat 47, 3560 Lummen**

verder genoemd de VERHUURDER,

hier bij volmacht vertegenwoordigd door Ivo Marechal (64.04.28-327.11) voor MaKot,

en ANDERZIJDS

Naam:

hoofdverblijf,

Geboortedatum:

Telefoon:

Studentennr.:

Identiteitskaart:

E-mailadres:

Studierichting:

verder genoemd de HURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

Art. 1. LOCATIE:

De verhuurder geeft in huur aan de hierboven vermelde huurder een studentenkamer, bestemd voor bewoning door één persoon, gelegen:

...Gaston Feremanslaan 7, Leuven.....met **kamernummer** voor de periode van het studieverblijf gedurende het academiejaar 2020-2021.

De verhuurder geeft geen toestemming aan de huurder om het goed te bewonen met een tweede persoon.

De kamer kan enkel gebruikt worden als studieverblijf. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijf te nemen. Indien de huurder de bestemming van het goed wil wijzigen, moet hij daartoe de uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder hebben.

Onderverhuuring 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 wanneer de huurder deelneemt aan een studieuitwisselingsprogramma of een stage in het buitenland moet volbrengen. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuuring. De hoofdhuurder blijft verantwoordelijk voor alle verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Art. 2. TERMIJN:

De kamer wordt verhuurd voor een huurperiode van 12 maanden, die aanvangt op

...15 sept 2020..... en eindigt op ...14 sept 2021..... De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed gedurende de duur van de overeenkomst. Hij mag echter het goed niet laten bewonen door derden.

In geen geval kan er sprake zijn van stilzwijgende huurverlenging en/of huurhernieuwing. 5 Dagen vóór het beëindigen van het contract moet de gehuurde kamer/studio ontruimd zijn.

Art. 3. HUURPRIJS:

De huurprijs bedraagt **€...330.....per maand**. In het gehuurde goed is voorzien (individueel)

- | | | | | |
|---|--|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> bed met matras | <input checked="" type="checkbox"/> bureau | <input checked="" type="checkbox"/> bureaustoel | <input checked="" type="checkbox"/> boekenrek | <input checked="" type="checkbox"/> klerkast |
| <input checked="" type="checkbox"/> screens | <input checked="" type="checkbox"/> koud water | <input checked="" type="checkbox"/> warm water | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> internet via KotNet | | | | |

Art. 4. ÉÉNMALIGE KOSTENDEKKING EN WAARBORG:

Er dient een waarborg gelijk aan 2 maand huur betaald te worden (**660 € .**) Alle onderhoud van de kamer is ten laste van de huurder (verhuur zonder prestaties).

Voor de kostendekking per huurperiode dient een vast bedrag van **60 € /maand** betaald te worden. Deze som is niet inbegrepen in de huurprijs en zij omvat wat volgt:

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> waterverbruik | <input checked="" type="checkbox"/> huisvuiltaksen | <input checked="" type="checkbox"/> energieverbruik |
| | <input checked="" type="checkbox"/> onderhoud | <input checked="" type="checkbox"/> onderhoud |
| | gemeenschappelijke delen | brandveiligheidsvoorziening |

Er moet eveneens éénmalig een gemeente belasting voor studenten tbv 98 euro voorzien. (voor beursstudenten 43,50 euro) Iedere 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 te laten betalen van 818,50 euro (ipv 96 eur). Dit jaarlijkse bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studiebeurs van minstens 200 euro, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van 43,5 euro. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de verhuurder voor 1 januari.

ART. 5 BETALINGEN:

Bij ondertekening wordt binnen 1 week een **voorschot van € ...390 ...** betaald op volgend rekeningnummer BE93 4530 2999 0167 (bic code KREDBEBB) onv Maco NV

De waarborg (2 md huur = 660 euro) dient gestort te worden op onderstaande rekening voor 15 juni 2020. Door het uitblijven van de tijdige volstorting van dit saldo geeft de huurder stilzwijgend aan de verhuurder het recht om van rechtswege en zonder enige ingebrekestelling, de gehuurde kamer aan een andere kandidaat te verhuren.

Vervolgens dient u bij uw bank een doorlopende opdracht in te stellen voor de maandelijkse betaling van de huur met kosten (**€ ...390... eur**) gedurende de hele contractperiode. De huur dient telkens vóór de eerste dag van elke maandelijkse periode en de eerste maal op ...01../10.../2020..... betaald te worden op rekening BE93 4530 2999 0167 (bic code KREDBEBB) van de verhuurder met correcte vermelding van het kamernummer ... - ...+ naam student.....

Art. 6. BRANDVERZEKERING:

De verhuurder verbindt er zich toe zijn eigendom te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren, elektriciteit- en waterschade. De verhuurder doet afstand van verhaal tov de huurder en engageert zich zijn verzekeraar dezelfde afstand te laten aanvaarden. Daarbij sloot de verhuurder een extra brandverzekering af waarin 'afstand van verhaal' wordt gedaan.

De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder zijn aandeel te betalen in de meerpremie die voortvloeit uit deze afstand. Deze meerpremie bedraagt **50 euro/jaar** en dient bij aanvang betaald te worden.

Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld, zal de vrijstelling niet ten laste worden genomen door de verhuurder. De verzekering die de verhuurder krachtens dit artikel verplicht is te sluiten dekt NIET de inboedel van de huurder of de aansprakelijkheid ten aanzien van derden.

Tenzij de huurder voor deze risico's gedekt zou zijn door de brandverzekering van zijn hoofdverblijfplaats, moet hij hiervoor eventueel zelf een aparte verzekering afsluiten..

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van het brandpreventieplan in het gehuurde gebouw (lokalisatie brandhaspels, brandblustoestellen, nooduitgangen en vluchtwegen).

Het is een volledig rookvrij gebouw en het is dan ook verboden om te roken zowel in de kamers als in de gemeenschappelijke delen.

Art. 7. WAARBORG:

De waarborg die aan de verhuurder werd overhandigd kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het verhuurde goed en de gemeenschappelijke delen, veroorzaakt door de huurder of door derden aan wie hij toegang verleende. Gewone slijtage wordt niet beschouwd als schade. Na het verstrijken van het huurcontract en nadat de goede en volledige uitvoering van zijn verbintenissen en afrekeningen zijn vastgesteld, zal dit bedrag of saldo opnieuw ter beschikking worden gesteld d.m.v. een storting op het rekeningnummer van de huurder, door hem mede te delen.

Art. 8. PLAATSBESCHRIJVING:

Bij betreding, bij belangrijke wijzigingen en bij het einde van de huurovereenkomst hebben beiden 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 tegensprekelijke karakter. Wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, wordt dit in een addendum bij de beginplaatsbeschrijving gevoegd. Bij gebrek aan een eindplaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben verlaten in dezelfde staat als waarin hij het ontvangen heeft bij intrede. Hetzelfde geldt wanneer er geen beginplaatsbeschrijving werd opgesteld.

Art. 9. ONDERHOUD - HERSTELLINGEN – SCHADE:

De huurder verbindt er zich toe het gehuurde goed te onderhouden zoals een "goede huisvader". In overeenstemming met de wettelijke bepalingen van het burgerlijk wetboek zijn het gewone onderhoud en de herstellingen (zoals vervangen van kapotte lampen, smeren krakende scharnieren...) ten laste van de huurder. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk en naar best vermogen uit te voeren. Deze herstellingen kunnen nooit enige vorm van compensatie rechtvaardigen. De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de kamer te vermijden. De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hem zelf 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 huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Een cilinderslot wordt als onveilig beschouwd bij sleutelverlies. Daarom zal het slot altijd vervangen worden. Om de kosten van vervanging te vergoeden zal minimum € 75 aangerekend worden per cilinderslot.

Art. 10 JAARLIJKSE KOSTENDEKKING:

De kosten van verbruik ad 60 euro/maand (bovenop de huurprijs) omvatten het verbruik van een kamer met basisuitrusting. Wanneer er extra verbruikerstoestellen (zonder limitatief te zijn; bv. Verwarmingselementen, strijkijzer, koelkast...) door de huurder bijgeplaatst worden die niet in de standaarduitrusting van de kamer horen, dient hiervoor de kost van het meerverbruik betaald te worden (steeds op voorhand melden dat je deze plaatst).

Zo de kosten hierin begrepen door instanties eenzijdig en eventueel retroactief zouden verhoogd worden, of nieuwe overheidstaksen worden ingesteld, dan zullen al deze verhogingen en/of nieuwe kosten volledig ten laste vallen van de huurder.

Art. 11 GEMEENSCHAPPELIJK RUIMTEN:

- De gemeenschappelijke delen moeten vrij blijven van alle hindernissen uit veiligheidsoverwegingen. Bij abnormale bevuilding van deze gemeenschappelijke delen worden, indien zich niemand verantwoordelijk stelt, de kosten solidair aan de bewoners aangerekend. De huurders worden vermoed SOLIDAIR AANSPRAKELIJK te zijn voor de niet aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en haar installaties.
- De gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke keukens dient steeds in ordelijke staat te bevinden. Het opruimen van de tafels 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 in de voorziene kastjes. Indien er bovenop het normale onderhoud moet gepoetst worden, dan zijn de kosten hiervoor ten laste van de huurdergebruikers (solidaire aansprakelijkheid). Achtergelaten afwas kan zonder verwittiging door de verhuurder worden verwijderd.
- De gemeenschappelijke douche is enkel te gebruiken tussen 07.00u en 23.00u. De douche hoort onmiddellijk na gebruik van haren ontdaan te worden, gereinigd en met droge vloer achtergelaten te worden.
- Alle afval moet gesorteerd (PMD, glas, papier en karton) worden en zelf weggebracht conform de voorschriften van de gemeente. Keukenresten moeten in gesloten bruine kunststofzakken met opschrift "Vuilzak Leuven" gedeponereerd worden. Bruine (restafval) en blauwe (PMD) kunststofzakken worden door de huurder zelf op het voetpad geplaatst op de voorziene dagen.

Art. 12 STORINGEN EN REPARATIES:

Geen verhaal kan gehaald worden op de verhuurder bij verbouwingswerken, bij stoornissen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, bel en/of parlofoon ...) noch bij persoonlijke schade opgelopen eerder waar, in of naast het complex. Kotnet voor één computer wordt gratis door de verhuurder aan de huurder ter beschikking gesteld. De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele problemen bij de verbinding, aansluiting of instellingen. Interventies vallen steeds ten laste van de huurder (minimum € 25 per interventie) tenzij de oorzaak van het probleem ligt aan de binneninstallatie die geplaatst werd door de verhuurder. Bij problemen dient altijd Ludit als eerste gecontacteerd te worden op het telefoonnummer 016/32 28 00.

Andere defecten (verstopping toiletten, kapotte lampen in gemeenschappelijke ruimten, niet-functioneren van centrale verwarming, ...) dienen gemeld te worden aan de verhuurder. De verhuurder zal in de mate van het mogelijke deze defecten zo snel mogelijk verhelpen.

Art. 13. 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 een temperatuur van 20 °C tussen 7 en 24 uur, en 12 °C 's nachts.
- In het gehuurde, noch in de gemeenschappelijke delen, 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 delen.
- Eigen behang-, boor-, nagel-, schilder- en aanverwante werken zijn niet toegestaan zonder uitdrukkelijke voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toelating houdt een passend herstel in bij het einde van de huurovereenkomst.

Art. 14. RUSTIG GENOT:

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de kamer te verzekeren. Hij heeft steeds toegang tot de kamer, bij afwezigheid van de huurder. Dit onder andere voor het nodige nazicht, onderhoud, herstellingen en bezichtigingen voor wederverhuringen. Toegang is eveneens toegelaten 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. De huurders of derden aan wie zij de toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen.

Feesten, fuiven en aanverwanten zijn nergens in het gebouw toegelaten.

Druggebruik, door de huurder of derden aan wie zij toegang hebben verleend, is ten strengste verboden en zal aanleiding geven tot onmiddellijke stopzetting van de huurovereenkomst en uitzetting uit het gebouw.

Art. 15. VOORTIJDIGE BEËINDIGING:

De huurder kan de overeenkomst beëindigen, op voorwaarde dat er een nieuwe aanvaardbare huurder voor beide partijen wordt gevonden. De bestaande overeenkomst wordt ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe overeenkomst in werking treedt. Tot op het moment van de nieuwe overeenkomst zal hij alle huurgelden, kosten, voorschotten en uitgaven die uit de contractbreuk voortvloeien dienen te betalen.

In geval 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 waarborgen en de volledige éénmalige kostendekking, alle kosten, voorschotten en uitgaven die voortvloeien uit de contractbreuk zowel als alle huurgelden en lasten tot het einde van de huurperiode dient te betalen.

Art. 16. HET EINDE VAN DE OVEREENKOMST:

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederverhuring kan niet worden ingeroepen. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder de kamer 5 dagen voor het verlopen van het contract 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 een overdracht van het gehuurde, met originele en genummerde sleutelafgifte, 2 dagen voor de beëindiging van de huurovereenkomst niet mogelijk of onbestaand is, dan zal op kosten van de huurder het gehuurde worden ontruimd, hersteld, gereinigd en gepoetst. Het gehuurde moet met een grote poetsbeurt in zuivere staat worden afgeleverd. Dwz, alles leegmaken en vloer grondig poetsen; keukenkast leegmaken en uitwassen; eventuele stickers, posters, kaders voorzichtig verwijderen;

Art. 17. BESCHERMING VAN DE PERSOONSGEGEVENS

Uw persoonsgegevens worden uitsluitend verwerkt om uitvoering te kunnen geven aan deze huurovereenkomst en met het oog op het voldoen van de wettelijke verplichtingen van de verhuurder. De verhuurder verwerkt uw persoonsgegevens overeenkomstig de Belgische en Europese privacy regelgeving.

Art. 18. 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.

Opgemaakt te Lummen op in drie originelen waarvan elk exemplaar apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben. Een derde exemplaar is bestemd voor het registratiekantoor. Deze huurovereenkomst bestaat uit vier bladzijden die allen geparafeerd moeten worden door beide partijen.

DE HUURDER

DE VERHUURDER
Ivo Marechal van
MaKot