



# HUUROVEREENKOMST

## RESIDENTIE GROENVELD

### ACADEMIEJAAR 2020-2021

CONTRACTNUMMER / REFERENTIE: .....

Tussen de ondergetekende partijen:

#### ENERZIJDS

De KU Leuven, 0419.052.173, met maatschappelijke zetel gevestigd te: OUDE MARKT 13, 3000 LEUVEN, hier vertegenwoordigd door Karen Goderis met werkadres Remisebosweg 2, 3001 Heverlee, 016/32 79 00, karen.goderis@kuleuven.be, verder genoemd de VERHUURDER

en

#### ANDERZIJDS

Naam en voornaam: .....

Geboortedatum/plaats/land: .....

Rijksregisternummer ( indien Belg): .....

Student, studerend op een campus in de stad Leuven, en ingeschreven aan een onderwijsinstelling die deel uitmaakt van de associatie KU Leuven  KU Leuven  UCLL  Luca  Vlerick Leuven

Studentennummer.....

met als hoofdverblijfplaats,

Straat, nummer : .....

Postcode, gemeente, land: .....

verder genoemd de HUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

#### Art. 1. - VOORWERP EN BESTEMMING

De verhuurder geeft in huur aan de huurder die aanvaardt, een studentenkamer bestemd voor bewoning door 1 persoon, gelegen in Residentie Groenveld, Remisebosweg 2-3-4-5 te 3001 Heverlee, voor de periode van het verblijf gedurende het academiejaar. Het is de huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijf te vestigen. In geen enkel geval is het aan de huurder toegestaan de bestemming van het goed te wijzigen. Het gehuurde goed kan enkel worden gebruikt als tijdelijk verblijf door een student. De huurder verklaart het gehuurde goed niet vooraf te hebben bezocht, maar bevestigt het voldoende te kennen op basis van foto's, plannen en beschrijvingen van een gelijkaardig goed ("typekamer").

De huurder dient voor en gedurende de betreffende huurperiode voor minstens 27 studiepunten<sup>1</sup> ingeschreven te zijn bij een hogere onderwijsinstelling. De huurder dient van deze hoedanigheden het bewijs te leveren, ten laatste binnen één maand na de start van de huurperiode.

#### Art. 2. - BESCHRIJVING

In het gehuurde goed bevindt zich standaard een bed, een matras, een kleerkast, een tafel 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. In het gebouw bevinden zich: kook- en eetgelegenheden in een gemeenschappelijke keuken, douches en toiletten voor gemeenschappelijk gebruik, fietsenbergplaats en centrale ontmoetingsplaats.

**Art. 3. - TERMIJN** - Het gehuurde goed wordt verhuurd voor een periode van 10 maanden. De huurtermijn neemt aanvang op 16 september van het huidige kalenderjaar en eindigt op 15 juli, 12u plaatselijke tijd, van het volgende kalenderjaar. De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed gedurende de duur van de overeenkomst.

#### Art. 4. - HUURPRIJS EN ONKOSTEN

<sup>1</sup> Hiervan kan worden afgeweken wanneer huurder een "student in zijn diplomajaar" en/of "student met functiebeperking" is

De huurprijs bedraagt € 321 per volledige maand, waarvan € 15 voor de huur van de meubels.

In deze huurprijs zitten internetaansluiting, internetverbruik en waterverbruik vervat. In elke kamer is er CampusNet. Afhankelijk van de onderwijsinstelling dienen studenten nog een aparte vergoeding te betalen voor aansluiting op CampusNet. In deze huurprijs zit eveneens een voorschot van € 18 per huurmaand voor levering van elektriciteit. Van het verschil tussen de werkelijke kosten voor elektriciteit en de reeds betaalde voorschotten wordt op het einde van de huurtermijn een afzonderlijke eindafrekening per bewoner opgemaakt. De verhuurder bezorgt de eindafrekening uiterlijk binnen het eerste kwartaal na het einde van de huurtermijn. Voor het opmaken van de eindafrekening wordt rekening gehouden met volgend principe: het werkelijk elektriciteitsverbruik omvat de som van het individueel verbruik én één achtste van het gemeenschappelijk verbruik in de leefgroep van 8 kamers.

#### **Art. 5. - BETALING**

De huurder stemt erin toe de betalingen per maand te zullen verrichten middels een Europese gedomicileerde betaling op IBAN rekeningnummer BE84 7340 1951 1759 met BIC nummer KREDBEBB.

De huurder zal voor deze gedomicileerde betaling het aangeleverde KU Leuven formulier 'Mandaat SEPA Europese Domiciliëring' aanvullen en gehandtekend bezorgen aan de residentiebeheerder en dit ten laatste op het ogenblik van ondertekening van voorliggende overeenkomst. De eerste inning gebeurt op de ingangsdatum van deze overeenkomst en de laatste één maand voor het einde van deze overeenkomst. In geval de huurder bij een eerdere huurovereenkomst met als voorwerp een gehuurd goed gelegen binnen dezelfde residentie, ongeacht de huurprijs, als het gehuurd goed van voorliggende huurovereenkomst, een mandaatreferte werd toegekend dewelke op heden nog actief is, dient er geen nieuw mandaatformulier te worden getekend en wordt de bestaande mandaatreferte gehanteerd.

**Eventuele transactiekosten aangerekend door de bank, zowel in het geval van de storting van de huurder als in het geval van een terugbetaling aan de huurder, zijn steeds voor rekening van de huurder.**

#### **Art. 6. - WAARBORG**

De huurder wordt slechts tot het effectieve gebruik van het goed toegelaten na het betalen van de huurwaarborg. De huurwaarborg bedraagt € 330. De huurder betaalt vóór de aanvangsdatum van de huurperiode door overschrijving op het rekeningnummer vermeld in artikel 5. De verhuurder betaalt aan de huurder rente op het bedrag van de waarborg tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt, vanaf het moment dat de huurder de waarborg gestort heeft. De rente wordt gekapitaliseerd. De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend en dient tot vergoeding van de schade aan het gehuurde goed, toegebracht door de huurder of door derden aan wie hij de toegang tot het gehuurde goed verleende. Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de huurder. De verhuurder kan de waarborg of een deel ervan enkel inhouden als hij kan bewijzen dat de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. Terugbetaling zal gebeuren binnen een redelijke termijn en maximaal drie maanden na het beëindigen van de huurovereenkomst, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.

De terugbetaling van de waarborgsom of het saldo ervan zal gebeuren door middel van een storting op het bankrekeningnummer dat gebruikt wordt voor de maandelijkse domiciliëring, of indien geen domiciliëring, het rekeningnummer dat gebruikt werd bij de laatste huurbetaling. Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten tussen dezelfde partijen, kan de waarborgsom worden overgedragen.

#### **Art. 7. – BELASTING OP TWEDE VERBLIJVEN**

De gemeentebelasting op tweede verblijven wordt niet aangerekend aan de huurder/student die een bewijs kan voorleggen van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs gedurende het academiejaar waarin 1 januari van het aanslagjaar valt en 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).

In dit geval is de belasting op tweede verblijven inbegrepen in de huurprijs

#### **Art. 8. - VERZEKERING**

De verhuurder staat in voor de verzekering tegen brand- en waterschade, zowel voor het gebouw als voor de inhoud ervan, dit zowel voor de eigendom van de verhuurder als van de huurder. De goederen, eigendom van de huurder, worden tegen brand- en waterschade verzekerd tot een waarde van maximum 3.397,58 EUR aan ABEX 833, voor zover deze persoonlijke goederen van de huurder niet verzekerd zijn via een andere polis. Indien de huurder verantwoordelijk is voor de schade, wordt de vrijstelling ten laste gelegd van de huurder.

KU Leuven en diens brandverzekeraar doen afstand van verhaal op de huurder voor brand- en waterschade. Bij wijze van wederkerigheid verklaart de huurder afstand te doen van alle verhaal tegen de verhuurder voor schade veroorzaakt door gebreken in het gebouw, voor zover de schade aan zijn persoonlijke goederen meer dan 3.397,52 EUR aan ABEX 833 bedraagt. Hij gaat de verbintenis aan de brandverzekeraar van zijn private goederen in kennis te stellen van de inhoud van dit artikel.

#### **Art. 9. - PLAATSBESCHRIJVING**

Voorafgaand aan, of tijdens de eerste maand van het effectief gebruik (sleuteloverdracht) van het gehuurde goed en telkens wanneer tijdens de huurperiode in het gehuurde goed belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, hebben beide partijen de plicht een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken voor gezamenlijke rekening.

Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt voor gezamenlijke rekening.

Bij gebrek aan een beginplaatsbeschrijving 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 op de einddatum van het contract.

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

De verhuurder heeft het recht de terugbetaling of vrijgave van de waarborg afhankelijk te maken van het opstellen van de eindplaatsbeschrijving in aanwezigheid van de huurder of zijn vertegenwoordiger, tijdens een onderling overeengekomen moment. De verhuurder zal zich inspannen om op een redelijk tijdstip aanwezig te zijn bij deze plaatsbeschrijving.

#### **Art. 10. - HET EINDE VAN DE OVEREENKOMST**

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder het gehuurde goed op dat ogenblik volledig ontruimen. De sleutels dienen door de huurder tegen ontvangstbewijs en persoonlijk te worden terugbezorgd aan de verhuurder bij het einde van de huurperiode tenzij anders overeengekomen.

#### **Art. 11. - REGELING VAKANTIE EN DERDE EXAMENPERIODE**

Dit artikel is enkel van toepassing wanneer men een studentenkamer huurt minder dan 12 maanden:

- In geval de huurder wenst door te huren tijdens de zomermaanden, dient hij de verhuurder uiterlijk voor 1 juni hiervan uitdrukkelijk kennis te geven.

- In geval de huurder een kamer wenst voor de derde examenperiode, dient hij de verhuurder op de hoogte te brengen ten laatste op 8 juli van het lopende academiejaar. De kamer kan dan gehuurd worden ten vroegste vanaf 11 augustus.

De periode waarin de huurder de kamer wenst te huren, moet aaneensluitend en minimum 1 week zijn.

#### **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 wanneer de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen. De onderhuurder moet een student zijn die voldoet aan de voorwaarden in art. 1. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuring. Ten allen tijden blijft de hoofdhuurder aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen jegens de verhuurder.

#### **Art. 13. - VOORTIJDIGE BEËINDIGING**

De huurder kan deze overeenkomst voortijdig beëindigen

- a. voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst via schriftelijke opzegging. De beëindiging van de huurovereenkomst is kosteloos wanneer de huurder de huurovereenkomst tot drie maanden vóór de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst beëindigd wordt.
- b. door het geven van een opzegging van twee maanden:
  - bij de officiële stopzetting van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling. Dit punt is niet van toepassing wanneer de huurder zijn studies aan een onderwijsinstelling tijdens het betreffende academiejaar afrondt
  - bij overlijden van één van de ouders of een ander persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk

De opzegging moet in beide gevallen schriftelijk worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de verzending van deze brief. Een kopie van dit schrijven wordt aan de Huisvestingsdienst overgemaakt. Indien zich tijdens de opzeggingstermijn een nieuwe huurder aanbiedt die de kamer onmiddellijk wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst nog tijdens de opzeggingstermijn definitief stopgezet en treedt de nieuwe huurovereenkomst op dat ogenblik in werking.

De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

Beide partijen hebben het recht de ontbinding van deze overeenkomst te vorderen indien de andere partij zijn verplichtingen niet nakomt.

#### **Art. 14. - ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - SCHADE**

Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, dit in overeenstemming met 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, en voor zover er een beginplaatsbeschrijving werd opgesteld.

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 mag geen wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

#### **Art. 15. - RUSTIG GENOT**

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. De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van het gehuurde goed te verzekeren, tenzij de stoornis van het genot veroorzaakt wordt door feitelijkheden van onafhankelijke derden. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed in geval van overmacht, mits toestemming van de huurder of na voorafgaandelijke schriftelijke verwittiging van de huurder door de verhuurder met het oog op naleving van het huisreglement. De schriftelijke verwittiging wordt, met voorstel van een tijdstip, tijdig bezorgd aan de huurder die een nieuw tijdstip kan voorstellen dat niet later mag vallen dan 5 dagen na het initieel voorgestelde tijdstip.

#### **Art. 16. - COMFORT – VEILIGHEID - EPC**

16.1. Het gehuurde goed moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen. Het gehuurde goed moet voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder waarborgt een temperatuur van minimaal 20 °C tussen 7 en 24 uur, en minimaal 12 °C 's nachts. Verwarmingstoestellen waarbij het verbrand gas niet afgevoerd wordt naar buiten zijn verboden.

16.2. De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering.

De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.

16.3. De verhuurder verbindt er zich toe de brandveiligheidsvoorschriften van de residentie 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.

16.4. De huurder heeft genomen van het EnergiePrestatieCertificaat (EPC), dat geraadpleegd kan worden op de website: <http://admin.kuleuven.be/epc>

#### **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. De Huisvestingsdienst bemiddelt enkel in huurgeschillen met huurders die student zijn te Leuven.

#### **Art. 18 - REGISTRATIE**

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren. De registratie 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**

Deze huurovereenkomst wordt aangevuld worden met een huisreglement. De huurder dient zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder er kennis heeft van kunnen nemen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst. Dit reglement dient ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren van de huurovereenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van het huisreglement en deze van de huurovereenkomst, hebben de bepalingen van de huurovereenkomst voorrang. Een vulgariserende toelichting over de regelgevende bepalingen opgesteld door de Vlaamse regering is te vinden op [www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)

Opgemaakt te Heverlee op ..... in drie originelen waarvan elk exemplaar apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben. . Deze huurovereenkomst bestaat uit 4 bladzijden waarvan de eerste 3 geparafeerd worden door beide partijen. Alle wijzigingen aan deze huurovereenkomst worden door beide partijen geparafeerd. Het derde origineel van deze huurovereenkomst, samen met de plaatsbeschrijving, bezorgt de verhuurder aan het registratiekantoor. Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de huurder aan de studentenadministratie van zijn onderwijsinstelling.

HUURDER,

VERHUURDER,