

## HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden **GROUP GLOBISS**, 3000 LEUVEN, Naamsestraat15,  
Tel. 016/20.60.88, Fax. 016/20.68.80, verder genoemd **de verhuurder** en

Tel.

Studierichting:

verder genoemd **de huurder**, is overeengekomen wat volgt:

**Art. 1** De verhuurder geeft in huur aan de huurder voor privé gebruik een kamer, gelegen  
....., 3000 Leuven, ..... verdieping,  
kamer ..... De huurder verklaart het gehuurde te bestemmen tot persoonlijk studieverblijf  
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 . . / . . / . . . . en eindigt op  
. . / . . / . . . . , zonder dat hiertoe enige opzegging vereist is. Zeven dagen vóór het beëindigen van het  
contract moet het gehuurde goed ontruimd zijn en de originele sleutel(s) afgegeven zijn. In geen geval kan  
er sprake zijn van een stilzwijgende huurverlenging en/of huurhernieuwing.

**Art. 3** De huurprijs bedraagt € ..... per maand. De sleutel kost € 12,50 per stuk en is terugbetaal-  
baar na de beëindiging van het contract.  
Koud water: inbegrepen; warm water: inbegrepen; elektriciteit: niet inbegrepen; kosten van centrale ver-  
warming: niet inbegrepen; meubilering: bureau, bureaustoel, boekenrek, kleerkast, overgordijnen, koelkast,  
bed zonder matras; fietsenbergplaats: N/A; ligging: N/A.

**Art. 4** Voor de éénmalige kostendekking per huurperiode zal bij de ondertekening van het contract €  
660,00 betaald worden. Deze som is niet begrepen in de huurprijs en zij omvat: onderhoud der brandvei-  
ligheidsvoorzieningen, gemeentetaksen, huisvuiltaksen, energieverbruik en onderhoud van de gemeen-  
schappelijke delen, de huisvuilcontainer (indien aanwezig) en de brandverzekering zoals bepaald in art. 17  
van dit contract.

**Art. 5** Beide partijen verklaren zich akkoord met de schikkingen zijnde art. 1 t/m art. 18 vermeld op dit  
contract (zie ook keerzijde).

Bij de ondertekening (. . / . . / . . . .) wordt een voorschot van € ..... betaald op de:

> waarborg: € . . . . .  
> jaarlijkse kostendekking/huurperiode: € 660,00  
> waarborg sleutels: € 25,00  
(twee sleutels met nr. ....)

Het saldo van € ..... zal binnen de 14 dagen vereffend worden op ondervermeldde rekening. Door  
het uitblijven van de volstorting van dit saldo binnen de veertien 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.

Vervolgens dient u bij uw bank een permanente opdracht in te stellen voor de maandelijksse betalingen van  
de huur (€ .....) gedurende de hele contractperiode. De huur dient telkens voor de eerste dag van  
elke maandperiode en de **eerste maal** op . . / . . / . . . .  
betaald te worden op rekening BE . . . . . van de verhuurder  
met vermelding van de gestructureerde mededeling . . . / . . . / . . . / . . . . / . . . .

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

Voor akkoord,  
De Huurder

De Verhuurder

**Art. 6** Elke rekening wordt als aanvaard beschouwd 14 dagen na verzending en zal vereffend worden binnen de 14 dagen na ontvangst. Bij laattijdige betalingen is van rechtswege en zonder enige verdere ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd van 10% van de hoofdsom en 10% op jaarbasis. **Elke betalingsherinnering hetzij telefonisch of via mail zal worden aangerekend aan 5 EUR/herinnering, een schriftelijke herinnering aan 12,50 EUR/herinnering**

**Art. 7** ONDERHOUD, HERSTELLINGEN en SCHADE op het gehuurde. Aangezien alle kosten bij bevriezing 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.

**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 tegensprekelijke karakter.

**Art. 9** EENMALIG JAARLIJKSE KOSTENDEKKING. Zo de kosten hierin begrepen door instanties éézijdig 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. 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 kost van het meerverbruik betaald te worden. (bv diepvries € 50/jaar, sfeerlamp € 40/jaar)

#### **Art. 10**

- De gemeenschappelijke delen moeten vrij blijven van alle hindernissen (uit veiligheidsoverwegingen). Bij abnormale bevuiling 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 (VERHUUR ZONDER PRESTATIES).

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

- (Voor de kamers zonder deze uitrusting) De gemeenschappelijke douche (enkel te gebruiken tussen 7.00u en 23.00u) wordt na gebruik onmiddellijk onthaard, 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, keukenresten, plastic...). Keukenresten moeten in gesloten bruine kunststofzakken met opschrift "Vuilszak Leuven" gedeponeerd worden. 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)l(en). Om de kosten van vervanging te vergoeden zal minimum € 75,00 aangerekend worden per cilinderslot.

**Art. 11** Geen enkel verhaal kan op de verhuurder gemaakt worden bij (ver)bouwingswerken, bij stoornissen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, bel en/of parlofoon,...) noch bij persoonlijke schade opgelopen eender waar in het complex.

Kotnet 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 verbinding, aansluiting of instellingen. Interventies vallen steeds ten laste van de huurder (min. €25/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 nr. 016/32.28.00.

**Art. 12** Op het gehuurde, nog in de gemeenschappelijke ruimte, 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. 13** 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.

**Art. 14** RUSTIG GENOT. De **verhuurder** verbindt er zich toe het rustig genot van het verhuurde te verzekeren. 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 wederverhuuring. Bij overmacht en wederverhuuring 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. 15** - De huurder kan de overeenkomst met verlies van de eenmalig jaarlijkse kostendekking en de huurwaarborg 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.

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

- 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 en de volledige éénmalig jaarlijkse kostendekking, zowel alle kosten, voorschotten en uitgaven die uit de contractbreuk voortvloeien als alle huurgelden en lasten tot het einde van de huurperiode, dient te betalen.

**Art. 16** - 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 originele en genummerde 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 met een grote poetsbeurt worden overgedragen. (= alles leegmaken + grondig poetsen; koelkast ontdooien, uitwassen, stopcontact uittrekken en deur laten openstaan; aanwezige meubilair afwassen; keukenkast leegmaken en uitwassen; eventuele stickers, posters, kaders, voorzichtig verwijderen; individueel sanitair hygiënisch achterlaten, kalk verwijderen en tegeltjes afwassen; dampkap poetsen en filter vervangen; deur(en) afwassen, radiator afwassen; verlichting afwassen en kapotte lampen vervangen; schakelaars en stopcontacten afwassen, raam + omranding binnen- en buitenkant wassen, etc...). Alle aanwezige gordijnen dienen op 30° gewassen en terug opgehangen te worden. Boor-, kapgaten 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 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 nakomen van deze verbintenis heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest.

De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder zijn aandeel te betalen in de meerprijs die voortvloeit uit het onderschrijven van de VERZEKERING. De verzekering die de verhuurder krachtens dit artikel verplicht is te sluiten dekt niet de inboedel van de huurder. Tenzij de huurder voor deze risico's gedekt 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 huisvestingsdienst. Het initiatief tot verdere desgevallend gerechtelijke stappen licht bij de partijen zelf. Uitsluitend de rechtbank van Leuven is bevoegd.