

STUDENTENHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden **GROUP GLOBISS**, vennootschap met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven, naamsestraat 9, hebbende als ondernemingsnummer BE 0473.043.066, Tel. 016/20.60.88, Fax. 016/20.68.80, E-mail: info@globiss.be verder genoemd **de verhuurder** en verder genoemd **de huurder**, is overeengekomen wat volgt:

Art. 1 De verhuurder geeft in huur aan de huurder voor privé gebruik een, gelegen, verdieping, kamer..... De huurder verklaart het gehuurde te bestemmen tot persoonlijk studieverblijf zonder recht op bestemmingswijziging en met het uitdrukkelijke verbod om zijn domicilie in het gehuurde te hebben of te nemen. De huurder dient zijn domicilie te houden op het adres vermeld bovenaan huidig contract. Elke wijziging van domicilie dient dadelijk en bij aangetekend schrijven aan de verhuurder te worden gemeld. De huurder erkent uitdrukkelijk dat hij als student, zoals gedefinieerd in het Vlaams Woninghuurdecreet, kan beschouwd worden, zijnde dat hij ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Het niet voldoen van deze voorwaarden betreft een ernstige tekortkoming in hoofde van de huurder die aanleiding kan geven tot de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst.

Art. 2 Het contract wordt aangegaan voor een duur die aanvangt open eindigt op, zonder dat hiertoe enige opzegging vereist is. In geen geval kan er sprake zijn van een stilzwijgende huurverlenging en/of huurhervatting. Uiterlijk vijf werkdagen voor de einddatum van het contract moet het gehuurde goed ontruimd zijn en de originele sleutel(s) afgegeven zijn.

Art. 3 De huurprijs met inbegrip van de kosten (behoudens wat betreft de kosten inzake het energie- en waterverbruik, de telecommunicatie (hierna samen afgekort: EGWI) en de belasting tweede verblijven) bedraagt **EUR** per maand. Elke kamer bestaat uitDe kosten m.b.t. het energie-en waterverbruik evenals voor telecommunicatie en de belasting tweede verblijven, dewelke niet in de huurprijs inbegrepen zijn, zullen als volgt worden aangerekend: Forfaitaire som vanEUR/maand. Deze som betreft een forfait voor een kamer met basisuitrusting. Het totaal te betalen bedrag per maand bedraagt **EURO**.

Belasting tweede verblijven: Forfaitaire som van 96 EUR/jaar. De huurder dient aan de verhuurder uiterlijk voor 1 november 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 van 801,50 EUR te betalen (i.p.v. 96 EUR).

Beide partijen verklaren zich akkoord met de schikkingen zijnde art. 1 t/m art. 26 die verder vermeld staan op dit contract. Bij de ondertekening moet een voorschot worden betaald van 250 EUR op de huurprijs, bedrag dat in mindering mag worden gebracht met de eerste maand huur en de kosten. In geval van beëindiging voor de inwerkingtreding van de overeenkomst, zal een bedrag van 250 EURO – naast de decretaal voorziene opzegvergoeding – in elk geval verworven blijven door de verhuurder als compensatie voor de administratieve kosten. De waarborg van EUR (twee maanden huur), de waarborg van de sleutels en de Belasting tweede verblijven dienen uiterlijk tegen betaald te zijn op onderstaand rekeningnummer op naam van de verhuurder.

OVERZICHT BETALINGEN:

Bij ondertekening: **Voorschot:**EUR

Bij ondertekening: **waarborg overdragen vorig academiejaar:** EUR

Uiterlijk drie maanden voor aanvang contract, zijnde

Huurwaarborg (2 maanden huur):EUR

Waarborg sleutels: 25 EUR

Belasting tweede verblijf (mits voorlegging bewijs inschrijving): 96 EUR

Totaal te betalen saldo: **EUR**

Vanaf inwerkingtreding overeenkomst:

Maandelijks huurprijs: EUR

Maandelijks kosten voor EGWI: EUR

TOTAAL PER MAAND TE BETALEN: EUR

De huurder is verplicht om bij zijn bank een permanente opdracht in te stellen voor de maandelijks betalingen van de huur **EUR** 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 van de verhuurder met vermelding van de gestructureerde mededeling Per keer dat de betaling gebeurt zonder het gebruik van de gestructureerde mededeling, wordt er een administratieve kost van 5,00 EURO aangerekend.

Opgesteld te Leuven, op in drie exemplaren

De verhuurder,

De huurder,

Ouders / Voogd Huurder

Art. 4 BETALING 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 telefonische betalingsherinnering zal worden aangerekend aan 5 EUR/herinnering. Een schriftelijke herinnering zal worden aangerekend aan 12,50 EUR/herinnering.** In geval dat de student nalaat om zijn/haar huur tijdig te betalen, zullen de ouders hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

Art. 5 INDEXATIE

De huurprijs wordt aan de kosten van levensonderhoud aangepast op basis van de schommelingen van het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd. De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag dat verkregen wordt door toepassing van de hiernavolgende formule: $\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe indexcijfer} / \text{aanvangsindexcijfer}$

Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de eerste inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst voor het eerst in werking is getreden.

Art. 6 ONDERHOUD, HERSTELLINGEN EN SCHADE

6.1. Schade

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor enerzijds de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht, tenzij hij aantoonbaar dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen.

De huurder is in het bijzonder verantwoordelijk voor de schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij/zij de toegang tot het verhuurde verleende. Aangezien alle kosten bij bevestiging ten laste van de huurder vallen, wordt aangeraden de verwarming niet geheel te sluiten bij vriesweer en het venster gesloten te houden bij afwezigheid.

6.2. Onderhoud

Onderhouds- en herstellingsplicht verhuurder

De verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. Herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, zijn ten laste van de verhuurder. Alle andere herstellingen zijn ten laste van de huurder, dit conform de lijst die door de Vlaamse Regering werd opgesteld. Herstellingen die ten laste van de verhuurder vallen, worden steeds naar best vermogen uitgevoerd en kunnen nooit enige vorm van compensatie rechtvaardigen. Herstellingen die zich opdringen en die ten laste zijn van de verhuurder dienen onmiddellijk gemeld te worden, zoniet zal de huurder gebonden zijn ook deze herstellingen ten laste te nemen. Indien de verhuurder onnodige verplaatsingen moet doen door de huurder, zal hiervoor een compensatie worden aangerekend van minimum € 75.

Onderhouds- en herstellingsplicht huurder

De huurder is verantwoordelijk voor enerzijds de kleine herstellingen (vb. vervangen lampen, gebroken ramen,...) en anderzijds de herstellingen die nodig zijn door een oneigenlijk gebruik of door een gebrek aan onderhoud als een goede huisvader. Bij abnormale bewoning van de gemeenschappelijke delen worden, indien niemand zich hiervoor verantwoordelijk stelt, de kosten solidair over de bewoners aangerekend. De huurders worden vermoed **SOLIDAIR AANSPRAKELIJK** te zijn voor de niet aanswijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en haar installaties. Alle onderhoud van de kamer is ten laste van de huurder. (VERHUUR ZONDER PRESTATIES). De (eventueel) gemeenschappelijke ruimte en de (eventueel) gemeenschappelijke KEUKEN dient zich steeds in ordelijke staat te bevinden. Het opruimen van de tafel en de afwas zijn ten laste van de huurder. Na gebruik wordt er steeds afgewassen (inclusief kookmateriaal, kookplaten, tafels, aanrecht en microgolfoven) en wordt het vaatwerk opgeborgen. Indien er bij nalatigheid bovenop het normale onderhoud moet gepoetst worden, dan zijn de kosten hiervoor ten laste van de huurders (solidaire aansprakelijkheid). Achtergelaten afwas welke niet in de kasten is geplaatst, kan zonder verwittiging door de verhuurder worden verwijderd.

De (eventueel) gemeenschappelijke douche (enkel te gebruiken tussen 7.00u en 23.00u) wordt na gebruik onmiddellijk onthaard, gereinigd en met droge vloer achtergelaten. Het is uitdrukkelijk verboden om vochtige doekjes of uitje materiaal anders dan wc-papier in het toilet te deponeren. Het gebruik van toiletblokjes is eveneens uitdrukkelijk verboden. Wanneer dit verbod wordt geschonden, zal de schade die hierdoor wordt veroorzaakt volledig ten laste van de huurder(s) vallen. Indien geen afvalcontainer aanwezig moet alle AFVAL persoonlijk worden bijgehouden, gesorteerd en ZELF weggebracht worden conform de voorschriften van de gemeente (karton, glas, keukenresten, plastic,...). Keukenresten moeten in gesloten bruine kunststofzakken met opschrift "Vullinzak Leuven" gedeponeerd worden. Bruine en blauwe kunststofzakken worden door de huurder zelf op het voetpad geplaatst op de voorziene dagen (zie kalender vuilnisdiensten). Het afval mag niet op de gang geplaatst worden.

6.3. Dringende herstellingen

Als het verhuurde goed gedurende de huurtijd dringende herstellingen nodig heeft die niet tot na het eindigen van de huur kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die gedogen, ongeacht de omgemaakte die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven.

Art. 7 AANREKENING EXTRA ENERGIEVERBRUIK

Indien de huurder extra toestellen plaatst in zijn kamer, dan zal een extra som als volgt verschuldigd zijn:

- Koelkast 50,00 EUR/jaar
- Diepvries 50,00 EUR/jaar
- Microgolf 40,00 EUR/jaar

Overmatig gebruik, zoals o.a. verbruik bij afwezigheid, zal bijkomend worden aangerekend. De bijkomende verrekening zal gebeuren door een vergelijking van het normale, jaarlijkse verbruik en het nieuwe verbruik, dit met een minimum van 100,00 EUR.

Art. 8 PLAATSBESCHRIJVING Bij de betreding (ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn ofwel tijdens de eerste week waarin de huurder over het goed kan beschikken), bij belangrijke wijzigingen en bij het einde van de huurovereenkomst zal een omstandige plaatsbeschrijving worden opgesteld, dewelke als tegensprekelijk en voor gezamenlijke rekening zal worden beschouwd.

Voor de ingaande plaatsbeschrijving dient de huurder een vooropgestelde lijst te verifiëren en terug te bezorgen aan de verhuurder. De huurder die nalaat om deze lijst binnen de week na ontvangst van de sleutels terug te bezorgen, wordt geacht het gehuurde goed in goede staat te hebben ontvangen.

De huurder dient het goed terug te geven zoals hij het, volgens die beschrijving, ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd en met uitzondering van hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder.

Art. 9 GEBRUIK VAN HET GOED ALS GOED HUISVADER

§1. De huurder is gehouden het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan gegeven is, of volgens de bestemming die, bij gebrek aan overeenkomst daarover, naargelang van de omstandigheden vermoed wordt. Als de huurder het gehuurde goed een andere bestemming geeft dan bedoeld is, of het een bestemming geeft die nadelig is voor de verhuurder, kan de verhuurder, naargelang van de omstandigheden, de huur doorbreken.

§2. De huurder is ertoe gehouden de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en ten laste van de verhuurder vallen.

Art. 10 OVERDRACHT VAN DE HUUR EN ONDERHUUR De overdracht van de huurovereenkomst en onderverhuuring zijn verboden, behalve met schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuuring aan een student als de huurder deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt. De verhuurder kan zich verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert. De huurder blijft bij onderverhuuring van het goed aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Art. 11 VEILIGHEID

- De gemeenschappelijke delen moeten vrij blijven van alle hindernissen (uit veiligheidsoverwegingen).
- Een cilinderslot wordt als onveilig beschouwd bij SLEUTELVERLIES en/of het ontbreken van originele(c)en). Om de kosten van vervanging te vergoeden, zal minimum € 150,00 aangerekend worden per cilinderslot. Het plaatsen van een persoonlijk cilinderslot is niet toegestaan.
- Het is absoluut verboden voorwerpen te plaatsen of aan te brengen aan de buitenzijde van de ramen of op de vensterbanken.
- Het is absoluut verboden om te roken in het volledige gebouw.
- Op het gehuurde, noch 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.
- De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering, op elke bouwlaag, in elke gemeenschappelijke keuken van het pand en in de gehuurde studentenkamer of studentenkamer. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij van de rookmelder in

zijn studentenkamer of studentenkamer. Voor de rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes ligt deze verplichting bij de verhuurder.

- Uit veiligheidsoverwegingen is het noodzakelijk dat de verhuurder een foto heeft van elke huurder.
- Uit veiligheidsoverwegingen kan het zijn dat er camera's worden gehangen in de gemeenschappelijke gangen en gemeenschappelijke ruimtes.

Art. 12 VERHAAL Geen enkel verhaal kan op de verhuurder gemaakt worden bij (ver)bouwingswerken, bij storingen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, bel en/of parlofoon,...) noch bij persoonlijke schade opgelopen eender waar in het complex.

Art. 13 INTERNET 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 steeds ten laste van de huurder (min. €50/interventie), tenzij de oorzaak van het probleem ligt aan de binneninstallatie die geplaatst werd door de verhuurder. Het plaatsen van routers in de kamers is ten strengste verboden. Indien blijkt dat er toch een router werd geplaatst, mag deze door de verhuurder onmiddellijk verwijderd worden en zal er €150,00 aangerekend worden.

Art. 14 De verhuurder waarborgt de mogelijkheid tot het bekomen van een kamertemperatuur van 20° Celsius tussen 7u. en 24u.

Art. 15 Het inbrengen van de huur bij de belastingaangifte is niet toegelaten.

Art. 16 Het houden van dieren is nergens toegelaten.

Art. 17 TOEGANG De verhuurder zal steeds toegang hebben tot het verhuurde goed, bij afwezigheid van de huurder, dit o.a. voor het nodige nazicht, overmacht, onderhoud, herstellingen, en bezichtigingen voor wederoverhuuring. De verhuurder mag ook steeds foto's trekken van het verhuurde om deze op de website te plaatsen.

Art. 18 RUSTIG GENOT De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van het verhuurde te verzekeren. 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. 19 Eigen behang-, boor-, nagel-, schilder- en verwerken en aanverwanten zijn niet toegelaten. Een voorafgaandelijk schriftelijke toelating is noodzakelijk en houdt in een passend herstel bij het einde van de huurovereenkomst.

Art. 20 EINDE CONTRACT Indien een degelijke overdracht van het gehuurde, met originele en genummerde sleutelafgifte, niet uiterlijk vijf werkdagen voor de einddatum van de overeenkomst is geschied, 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; aanwezig meubilair afwassen; keukenkast leegmaken en uitwassen; eventuele stickers, posters, kaders voorzichtig verwijderen; het individueel sanitair hygienisch achterlaten, kalk verwijderen en tegeltes 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, enz.). Alle aanwezige gordijnen dienen op 30° gewassen, gestreken en terug opgehangen te worden. Boor-, kappaten en aanverwanten, indien ze werden toegelaten, dienen passend te worden gedicht, afgeschaard en hersteld. De lattenbodem zal onbeschadigd worden overgedragen. Bij niet naleving van dit artikel worden deze zaken aangerekend met een minimum van € 150,00.

Art. 21 VERZEKERING De verhuurder verbindt er zich toe voldoende (aansprakelijkheid van de huurder voor brand, ontploffing, waterschade en afstand van verhaal te laten dekken. Het niet nakomen van deze verbintenissen 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. 22 GESCHILLENBESLECHTING De partijen kunnen bij een geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van de huurovereenkomst, beroep doen op de huisvestingsdienst. Het initiatief tot verdere desgevallend gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf. Uitsluitend de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Leuven zijn bevoegd.

Art. 23 VLAAMS WONINGHUURDECREET

Titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing op huidige overeenkomst. Er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de Vulgariserende toelichting die de Vlaamse Regering ex artikel 55 van het Vlaams Woninghuurdecreet heeft opgesteld (www.woninghuur.vlaanderen).

Art. 24 REGLEMENT INWENDIGE ORDE

Deze huurovereenkomst is aangevuld met een reglement van inwendige orde, welk voorafgaandelijk aan de huurder is meegegeven. De huurder dient zich naar de bepalingen ervan te gedragen. Dit reglement dient ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren v/d huurovereenkomst. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen verval in de huurovereenkomst. In geval van tegenstrijdigheid heeft huidige huurovereenkomst voorrang.

Art. 25 NIETIGHEID De nietigheid van om het even welke bepaling van huidige overeenkomst zal geen enkele invloed hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de huidige overeenkomst en zal niet leiden tot de nietigheid van deze bepalingen.

Art. 26 PRIVACY EN GEBRUIK PERSOONSgegevens

Onder persoonsgegevens verstaat de verhuurder alle gegevens die zij in haar bezit heeft en op basis waarvan een betrokkene kan worden geïdentificeerd. Hieronder valt onder meer: naam en voornaam; adresgegevens; geboorteplaats en -datum; rijksregisternummer, telefoonnummer, gsm, e-mail; betaalgegevens; foto; ...

De verhuurder gebruikt deze gegevens met het oog op een correcte afhandeling en uitvoering van onderhavige overeenkomst. In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst bestaat de mogelijkheid dat de huurder zal worden gecontacteerd.

Verder worden deze gegevens aangewend voor interne doeleinden zoals communicatie, dossier/huursbeheer, leveringen/diensten, controles, geschillenbeheer, informatie en opleiding. De gegevens worden hierbij ook gebruikt voor statistische doeleinden en het verbeteren van de dienstverlening. Hiervoor baseert de verhuurder zich op haar gerechtvaardigd belang teneinde een goede werking van haar diensten te verzekeren. In het kader hiervan bestaat de mogelijkheid dat de gegevens worden gedeeld met partners en verbonden vennootschappen van de verhuurder, dit alles zal steeds in functie van de dienstverlening door verhuurder geschieden.

De verhuurder slaat deze persoonsgegevens op in een beveiligde database. Deze informatie wordt nooit doorgegeven aan derden voor commerciële doeleinden.

Bij al deze verwerkingen zal de verhuurder de gegevens steeds conform de geldende wetgeving behandelen en met alle nodige voorzichtigheid met de persoonsgegevens omgaan.

Indien de huurder op de hoogte wenst te blijven van nieuwsbrieven en interessante aanbiedingen vanwege Core NV en haar partners kan hij het vakje hieronder aankruisen:

Ik geef GROUP GLOBISS en haar partners toestemming om mij interessante nieuwsbrieven met eventuele bijkomende aanbiedingen toe te sturen.

Indien de huurder zijn persoonsgegevens wenst in te kijken, wijzigen of verbeteren, richt hij een schriftelijk verzoek aan GROUP GLOBISS NV, Naamsestraat 9, 3000 Leuven of via e-mail op: info@globiss.be met de vermelding "Privacy". De privacy-verantwoordelijke zal dit verzoek dan verder afhandelen. Teneinde de identiteit hierbij onomstotelijk te kunnen vaststellen wordt de huurders alvast verzocht om hierbij een kopie van de voorzijde van zijn paspoort of identiteitskaart bij te voegen. Mocht de huurder omlent dit alles meer informatie wensen dan kan hij steeds de uitgebreide privacy policy raadplegen via de website www.globiss.be.