



# HUUROVEREENKOMST STUDENTENKAMER



ACADEMIEJAAR 2011 – 2012

Vervolledig de tekst, schrap wat niet van toepassing is, kruis aan wat van toepassing is

Tussen de ondergetekende partijen:

ENERZIJDS

naam en voornaam .....

straat, nr. .... postnummer .... gemeente .....

telefoon ..... gsm .....

e-mailadres ....., verder genoemd de VERHUURDER

en ANDERZIJDS

naam en voornaam .....

student aan de Katholieke Hogeschool Kempen, campus ....., studierichting: .....

studentennummer ..... met als hoofdverblijf: straat, nr. ....

postnummer ..... gemeente .....

telefoon ..... gsm .....

e-mailadres ....., verder genoemd de HUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

## Art. 1.

De verhuurder geeft in huur een kamer, bestemd voor bewoning door één persoon, gelegen:

straat en huisnummer ..... gemeente .....

voorkant / achterkant / zijkant van het gebouw op de ..... verdieping / gelijkvloers, met kamernummer ..... voor de periode van het studieverblijf gedurende het academiejaar 2011-2012.

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.

## Art. 2.

In het gehuurde goed is voorzien:

In de kamer:  bed  matras  matrasbeschermer  bureau  tafel  stoel  zetel

boekenrek  kleerkast  andere meubels: .....

koud water  warm water  douche  toilet  kookgelegenheid

internet  tv-aansluiting  telefoonaansluiting

andere: .....

Gemeenschappelijk:  douche  toilet  ingerichte keuken  living

fietsenberplaats  tv-aansluiting  telefoonaansluiting

andere: .....

Verwarming:  CV aardgas  CV stookolie  elektrische verwarming

### Art. 3. TERMIJN

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor

- de periode van een academiejaar. De huurperiode is tien maanden, neemt een aanvang op 1 september 2011 en eindigt op 30 juni 2012.
- een kortere studieperiode/stage. De huurperiode is ..... maanden, neemt een aanvang op ..... en eindigt op .....

### Art. 4. HUURPRIJS EN ONKOSTEN

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

1. In dit bedrag is begrepen wat aangekruist is:

- waterverbruik in de kamer en in de gemeenschappelijke delen
- elektriciteit in de kamer voor standaardverlichting, radio, wekkerradio, scheerapparaat, handhaardroger, PC, .....
- elektriciteit in de gemeenschappelijke delen
- verwarming in de kamer
- verwarming in de gemeenschappelijke delen
- een maandelijks voorschot van € ..... voor de kosten van  elektriciteit  verwarming  water.  
Het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten wordt op het einde van de huur in een afzonderlijke rekening opgegeven (verdeelsleutel: ..... / .....). De verhuurder bezorgt de eindafrekening uiterlijk binnen drie maanden na het einde van de huurperiode. Indien geen individuele tellers voorzien zijn, en voor zover het gaat om woongelegenheden met vergelijkbaar comfort, worden de kosten verdeeld op basis van volgende verdeelsleutel: .....
- het aandeel in de kosten van de brandverzekering, zoals verder bepaald in deze overeenkomst
- gebruik van het internet
- TV-aansluiting
- ophaling van het huisvuil
- .....
- .....

2. In dit bedrag is **NIET** begrepen wat aangekruist is:

- € ..... voor internetabonnement
- € ..... voor TV-aansluiting
- € ..... als bijdrage in de brandverzekering
- .....
- .....

### Art. 5. BETALING

€ ..... wordt maandelijks betaald tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op het IBAN-rekeningnr.

..... met BIC-nummer .....

bankinstelling ..... op naam van .....

De betaling moet gebeuren uiterlijk de eerste dag van de huurmaand.

### Art. 6. BRANDVERZEKERING(\*)

De verhuurder verbindt er zich toe om in zijn brandverzekering voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit, waterschade en storm, de aansprakelijkheid van de huurder tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken voor rekening van de huurder. Overeenkomstig art. 4.2. betaalt de huurder hiervoor een bijdrage.

Het niet nakomen van deze verbintenis door de verhuurder heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest.

De huurder zorgt zelf voor de verzekering van zijn persoonlijke inboedel.

**(\*) Let op: verhuurders moeten ervoor zorgen dat de dekking die in dit contract vermeld is ook effectief in hun polis is voorzien.**

## Art. 7. WAARBORG

De huurwaarborg bedraagt:

1 maand huurprijs, zijnde € .....  2 maanden huurprijs, zijnde € .....  € .....

- De huurder betaalt tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op rekeningnummer vermeld in artikel 5.
- De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam. De waarborg kan slechts worden vrijgemaakt op het einde van de overeenkomst mits schriftelijk akkoord van huurder en verhuurder.

De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend.

De verhuurder kan de waarborg of een deel ervan enkel inhouden als hij kan bewijzen dat de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen.

Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de huurder. De terugbetaling van de waarborgsom of het saldo ervan zal gebeuren door middel van contante betaling of storting op het IBAN-rekeningnummer ..... met BIC-nummer .....

bankinstelling ..... en dit binnen de dertig dagen nadat de huurder de kamer definitief heeft verlaten, hierbij rekening houdend met artikel 4.1.

## Art. 8. PLAATSBESCHRIJVING

Gedurende de eerste 15 dagen van het effectief gebruik van het gehuurde goed en wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, hebben beide partijen de plicht een omstandige en tegensprekelijke beginplaatsbeschrijving voor gemeenschappelijke rekening op te maken. Bij gebrek aan een eindplaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat. Hetzelfde geldt wanneer er geen beginplaatsbeschrijving werd opgesteld.

## Art. 9. 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 op dat ogenblik volledig ontruimen en in elk geval de sleutels terugbezorgen aan de verhuurder, zelfs indien hij over de kamer mag beschikken tijdens de periode van de derde examenzitting. Indien de sleutels te laat worden ingeleverd, kan hiervoor per dag na het verstrijken van de huurperiode een vergoeding aangerekend worden van 1/30 van de maandelijkse huurprijs met een maximum van 1 maand huurprijs. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen, zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student, komen beide partijen onderling overeen in welke mate de kamer moet worden ontruimd.

## Art. 10. REGELING DERDE EXAMENPERIODE EN VAKANTIE

- De huurder mag ononderbroken beschikken over de kamer tijdens de duur van de huurovereenkomst. Indien de student in de derde examenperiode examens aflegt die behoren tot zijn studiecontract, heeft hij het recht te beschikken over een gelijkwaardige kamer en dit vanaf één dag vóór de aanvang van de examens tot en met de dag na het laatste examen. Per begonnen week betaalt de huurder hiervoor een weekhuur van ten hoogste 1/4 van de maandelijkse huurprijs zoals bepaald in art. 5. De student die van dit recht gebruik wenst te maken, moet de verhuurder hiervan tijdig op de hoogte stellen en dit ten laatste op 15 juli.
- De huurder kan, mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder, over de kamer beschikken tijdens de vakantieperiode volgend op het einde van de huurovereenkomst. Hiervoor dient een weekhuur betaald te worden van ten hoogste 1/4 van de maandelijkse betaling zoals bepaald in art. 5.

## Art. 11. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT

Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder.

## Art. 12. VOORTIJDIGE BEËINDIGING

- a. De partijen kunnen deze overeenkomst beëindigen door het geven van een opzegging van één maand:
  - *de verhuurder:* - om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het huis tot studieverblijf in het gedrang komt
  - *de huurder:* - omwille van een ernstig gebrek aan de isolatie of veiligheidsinstallatie of een andere ernstige reden waardoor de kamer niet geschikt kan worden beschouwd als studieverblijf
  - bij overlijden van één van de ouders of voogd.
- b. - Wanneer de huurder zijn studies officieel stopzet in campus ..... vóór 1 oktober kan hij de overeenkomst onmiddellijk beëindigen mits het betalen van een schadevergoeding gelijk aan 3 maanden nettohuurprijs van de kamer (dus zonder energie- of andere kosten).
- Wanneer de huurder zijn studies stopzet na 30 september kan de huurovereenkomst enkel beëindigd worden op voorwaarde dat er een nieuwe huurder wordt gevonden voor de kamer die door beide partijen kan worden aanvaard. De bestaande huurovereenkomst wordt ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe overeenkomst in werking treedt.
- c. De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder.

De opzegging moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoeging van de bewijsstukken. De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de maand van verzending van deze brief. Een kopie van dit schrijven wordt aan de huisvestingsdienst overgemaakt.

### **Art. 13. ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - SCHADE**

Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, dit overeenkomstig 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 noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren. De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder. 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 verhuurder mag geen verbouwingswerken/wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen enkel geval tijdens de blok- en examenperiode. Hetzelfde geldt voor de huurder. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

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.

### **Art. 14. RUSTIG GENOT**

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de kamer te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de kamer in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder. In elk geval zal hij éénmaal per week, in overleg met de huurder, toegang krijgen tot de kamer voor het gebruikelijk nazicht. 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.

### **Art. 15. 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. Verwarmingstoestellen waarbij het verbrand gas niet afgevoerd wordt naar buiten zijn verboden.

### **Art. 16. 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.

### **Art. 17. REGISTRATIE**

De verhuurder is verplicht de huurovereenkomst te registreren. De registratie is gratis en 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. 18. SLOTBEPALINGEN**

De verhuurder verbindt er zich toe de brandveiligheidsvoorschriften van het huis 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.

De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

Deze overeenkomst kan aangevuld worden met een huisreglement. In dat geval dient de huurder 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. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met of, afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst. Alle wijzigingen aan deze huurovereenkomst moeten door beide partijen gearafeerd worden.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in drie originelen waarvan elk exemplaar apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen. Het gekleurde exemplaar bezorgt de huurder aan de huisvestingsdienst van de Katholieke Hogeschool Kempen. De verhuurder bezorgt een kopie van deze overeenkomst aan het registratiekantoor.