



## HUUROVEREENKOMST VOOR STUDENTENKAMER

ACADEMIEJAAR 2020 - 2021

**ENKEL voor kamers die opgenomen zijn in het kamerbestand van de volgende onderwijsinstellingen en ENKEL voor studenten ingeschreven aan één van de volgende onderwijsinstellingen, zijnde Hogeschool PXL, Luca School of Arts, UC Leuven-Limburg en Universiteit Hasselt**

Tussen de ondergetekende partijen:

Eenzijds de VERHUURDER, (naam) **KS51** (voornaam) **Student Rooms**,

wonende te (straat en nr.) **Bremstraat 24**,

(postnummer) **3511** (gemeente) **Kuringen**

(telefoon/GSM): - (e-mail) **ks51rooms@gmail.com**

(ondernemingsnummer/rijksregisternummer) .....

en anderzijds de HUURDER (domicilieadres; verplicht buitenlands adres in te vullen voor studenten afkomstig uit het buitenland)

(naam) ..... (voornaam) .....

geboren op ..... te .....

wonende te (straat) ..... (nr.) .....

(postnummer) ..... (gemeente) .....

(telefoon/GSM) ..... (IBAN) ..... (BIC) .....

(e-mail) ..... (rijksregisternummer) .....

student aan  PXL  UC Leuven-Limburg  UHasselT  UCA  KU Leuven doctoraatsstudent IIW

(faculteit/departement .....),

wordt overeengekomen als volgt:

### **TITEL 1 BESCHRIJVING VAN HET GEHUURDE GOED**

#### **Art. 1 Identificatie van de huur**

De verhuurder geeft in huur een studentenkamer/studio, bestemd voor persoonlijk gebruik en bewoning door ... persoon/personen, gelegen te (adres) **Kempische Straatweg 51 b 55** (postnummer) **3500 Hasselt**, op de ..... verdieping/gelijklvloers, met kamernummer **201** voor de periode van het studieverblijf gedurende het academiejaar 2020-2021. De huurder mag ononderbroken beschikken over de kamer tijdens de duur van de huurovereenkomst en verklaart de woongelegenheden uitsluitend te gebruiken als studieverblijf en zijn hoofdverblijf niet in de woning te hebben.

Partijen zijn gehouden de tegenpartij schriftelijk op de hoogte te brengen indien de hierboven verstrekte gegevens (bv. adres, statuut student) wijzigen tijdens de looptijd van het contract

#### **Art. 2 Standaardbeschrijving**

In het gehuurde goed is voorzien:

Toilet	in een gemeenschappelijke ruimte
Internet	in de kamer
Wifi	ja
TV	in een gemeenschappelijke ruimte
Gemeenschappelijke ruimte	ja
Toegankelijk voor rolstoelgebruikers	nee
Tuin	ja
Parking	nee
Fietsenstalling	ja

#### **Art. 3 Plaatsbeschrijving**

Vóór de effectieve ingebruikname of uiterlijk gedurende de eerste maand van het effectieve gebruik van het verhuurde goed, zijn beide partijen verplicht een gedetailleerde en tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt in zoveel originele exemplaren als er partijen bij de overeenkomst zijn. Alle partijen verklaren een exemplaar te hebben ontvangen. Indien één der partijen zich wenst te laten bij te staan door een derde dient dit te gebeuren op eigen kosten.

In een gedetailleerde plaatsbeschrijving dient opgenomen te worden :

Inboedel

Slijtagestoestand van het gehuurde goed

Alle Meterstanden

Beschrijving gemeenschappelijke ruimte

Hetzelfde geldt bij het einde van de huur. Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving wordt de huurder, behoudens het

tegenbewijs, geacht het gehuurde goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

## **TITEL 2 DUUR**

### **Art.4 Termijn**

Het gehuurde goed wordt verhuurd voor een periode van ..... maanden en ..... weken, die een aanvang neemt op .....2020 en eindigt op .....2021 .

### **Art. 5 Het einde van de overeenkomst**

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen. Behoudens een andere schriftelijke regeling moet de huurder de kamer op dat ogenblik ontruimen en in elk geval de sleutels terugbezorgen aan de verhuurder. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student, komen beide partijen onderling overeen in welke mate de kamer moet worden ontruimd. Indien de verhuurder geen schikkingen treft om de sleutels persoonlijk te bekomen, zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen. De sleutels dienen steeds afgeleverd te worden tegen een ontvangstbewijs of een bewijs van de aangetekende zending.

Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student voor dezelfde kamer kan de huurprijs enkel geïndexeerd worden.

De huurder brengt de verhuurder steeds op de hoogte van zijn definitief vertrek. Indien de studentenkamer als het domicilieadres van de huurder fungeerde, meldt de huurder zijn vertrek ook tijdig aan de bevoegde gemeentediensten.

### **Art. 6 Onderverhuren en huuroverdracht**

Onderverhuren en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de huurder en verhuurder. De verhuurder stemt in met de overdracht van de huurovereenkomst of de onderverhuring aan een student als de huurder deelneemt aan een studie- uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt in het kader van zijn opleiding aan de onderwijsinstelling. De verhuurder kan zich alleen verzetten als hij daarvoor gegronde redenen aanvoert. De verhuurder dient ingelicht te worden over de juiste identificatiegegevens van de onderhuurder. Een onderhuurcontract kan nooit langer lopen dan het hoofdhuurcontract. De huurder blijft bij onderverhuring aansprakelijk ten aanzien van de verhuurder voor het nakomen van de verplichtingen in deze huurovereenkomst.

### **Art. 7 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 uiterlijk drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding verschuldigd van twee maanden huur wanneer hij/zij de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst wenst te beëindigen.
- b) door het geven van een opzegging van twee maanden:
  - bij de beëindiging van zijn/haar studie na het voorleggen van een officieel bewijsstuk van de onderwijsinstelling.
  - bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die staat voor het onderhoud van de huurder, op voorlegging van een bewijsstuk.De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.
- c) De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

De beëindiging van de huurovereenkomst dient steeds te gebeuren per aangetekende brief. De huurder bezorgt de nodige bewijsstukken aan de verhuurder. Het wordt aangeraden een kopie van dit schrijven te bezorgen aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt voor de kamer, die door de verhuurder wordt aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst onmiddellijk ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst in werking treedt.

Bij opzegging van de huurder omwille van een reden, niet vermeld onder a), b) of c), dient de huur betaald te worden tot de voorziene einddatum van het huur contract, of tot de datum waarop een nieuwe huurder zijn intrek neemt in de kamer of overeenkomstig onderling gemaakte schriftelijke afspraken tussen huurder en verhuurder.

## **TITEL 3 HUURPRIJS EN ONKOSTEN**

### **Art. 8 Samenstelling van de huurprijs**

De huurprijs voor de kamer, inclusief alle kosten en lasten met uitzondering van water-, energie- & telecommunicatiekosten en de belasting op tweede verblijven zoals hieronder opgelijst, bedraagt **340,00** euro per maand. Indien de huurperiode ook uit weken bestaat, wordt deze prijs gedeeld door vier om het verschuldigde bedrag per week te kennen.

Voor eenzelfde kamer kan er nooit dubbele huur geïnd worden.

Extra kosten, bij de huurprijs op te tellen, worden hierna vermeld:

- Huur meubels	Inbegrepen	-
- Internet voorziening	Niet van toepassing	-
- Verbruik van water op de kamer	Niet van toepassing	-
- Verbruik elektriciteit in gemeenschappelijke ruimtes	Niet van toepassing	-
- Verbruik elektriciteit op de kamer	Forfaitair per maand	8,00
- Verwarming in gemeenschappelijke ruimtes	Niet van toepassing	-
- Verwarming op de kamer	Niet van toepassing	-
- Verbruik van water in gemeenschappelijke ruimte	Forfaitair per maand	5,00
- Gemeentetaks	Jaarlijks voorschot op afrekening	80,00

Indien aan de huurder een voorschot voor energiekosten wordt aangerekend, zal de verhuurder op het einde van de huurperiode een eindafrekening opmaken. Deze afrekening toont het verschil aan tussen de prijsberekening van de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten.

De huurder heeft ten allen tijde het recht bewijsstukken hiervan op te vragen.

Andere kosten of lasten met uitzondering van schadevergoedingen voor veroorzaakte schade, zijn niet ten laste van de huurder.

#### **Art. 9 Betalingswijze**

Het bedrag, bepaald in artikel 9 van deze overeenkomst, wordt maandelijks betaald tegen kwijting of via overschrijving op (IBAN) BE57 7350 1262 4435 KREDBEBB (BIC) KREDBEBB op naam van KS51 Student Rooms, met vermelding van ..... . De betaling moet gebeuren, uiterlijk binnen de vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand. Voor zover het verschuldigde huurbedrag niet uiterlijk op de vervalddag door de huurder betaald is, kan door de verhuurder op dit bedrag een verwiltintrest worden aangerekend die gelijk is aan de wettelijke intrest. Elke begonnen maand wordt als een volledige maand in rekening gebracht. Voor de toepassing van deze bepaling is geen voorafgaandelijke ingebrekestelling vereist.

#### **TITEL 4 WAARBORG**

##### **Art. 10 Waarborgsom**

De huurwaarborg bedraagt ten hoogste 2 maanden huurprijs, zijnde .....euro en kan ten vroegste 3 maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de huurder verstrekt worden aan de verhuurder.

O 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.

O De huurder betaalt door overschrijving op het rekeningnummer zoals vermeld in art. 10.

O De bestaande huurwaarborg van ..... euro, gedeponeerd op ...../...../....., blijft behouden.

De waarborg kan door de verhuurder nooit aangerekend worden als huur. De waarborg kan geheel of gedeeltelijk worden ingehouden wanneer de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. De bewijslast hiervoor ligt bij de verhuurder. Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de huurder. De waarborgsom of het saldo ervan komt aan de huurder toe binnen de drie maanden nadat de huurder definitief de gehuurde kamer heeft verlaten, tenzij de verhuurder binnen die termijn de teruggave heeft betwist bij aangetekende brief ten aanzien van de huurder.

De interesten van de waarborg, onder welke vorm dat deze ook gesteld is, zijn ten voordele van de huurder.

De terugbetaling zal gebeuren door vrijgave van de waarborgrekening of door storting op het rekeningnummer

.....

#### **TITEL 5 RECHTEN EN PLICHTEN VAN HUURDER EN VERHUURDER**

##### **Art. 11 Onderhoud en herstellingen**

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 met ontvangstbevestiging in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzakelijk maakt. De verhuurder verbindt zich ertoe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren volgens de regels van de kunst. De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen. De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheids- en brandvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.

Brandvoorschriften worden tevens op goed zichtbare plaatsen in het gehuurde goed opgehangen.

De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot de kamer verleende. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de kamer te vermijden. De huurder wordt vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor toewijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage.

Uitgezonderd voor dringende herstellingen, mag de verhuurder geen verbouwingswerken/wijzigingen aanbrengen aan

het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen enkel geval tijdens blok- en examenperiode. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden. 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 ongemakken die daardoor bij hem worden veroorzaakt, ook als hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van het verhuurde goed moet derven. Als die herstellingen langer dan 30 dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven. Als de herstellingen de normale bewoning onmogelijk maken, kan de huurder de huur doen ontbinden.

#### **Art. 12 Rustig genot**

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed, in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

De huurder verplicht zich ertoe:

- de toegang tot de gemeenschappelijke delen te verschaffen aan het onderhoudspersoneel en de verhuurder indien het onderhoud ervan ten laste van de verhuurder is;
- de verhuurder toegang te verschaffen tot het gehuurde goed in geval van dringende noodzakelijkheid, of na overleg met de huurder;
- geen huisdieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven tenzij een schriftelijk akkoord van de verhuurder;

Naast de open kottdagen, dient de huurder de laatste drie maanden van de huurovereenkomst, toegang te verlenen voor bezichtiging, met een maximum van een keer drie uur per week, in onderling overleg te bepalen, mits de huurder 48u op voorhand te verwittigen.

Beide partijen dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de medebewoners of de burens zou kunnen storen door hen zelf of derden aan wie zij toegang hebben verleend.

#### **Art. 13 Comfort**

Het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode te noemen. Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, is nietig.

De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij van de rookmelder in zijn studentenkamer. Voor de rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes ligt deze verplichting bij de verhuurder.

Bovendien moet de kamer voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder waarborgt een temperatuur van 21° C tussen 8.00 uur en 24.00 uur en 13° C tussen 24.00 uur en 8.00 uur indien er centrale verwarming is. Indien de verwarming gebeurt door een ander toestel, waarborgt hij de mogelijkheid tot het bekomen van een temperatuur tot 21° C. Verwarmingstoestellen waarbij het verbrand gas niet afgevoerd wordt naar buiten zijn verboden. De verhuurder verbindt er zich eveneens toe dat de vochtigheidsgraad van de kamer behouden blijft tussen 50 en 75 %. De verhuurder houdt toezicht op de bescherming van alle installaties tegen vorst.

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van het EnergiePrestatieCertificaat

### **TITEL 6 VERZEKERINGEN**

#### **Art. 14**

De onderwijsinstelling waaraan de huurder is ingeschreven, kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor eventuele misbruiken door de huurder begaan. De huurder kan niet worden verplicht een verzekering af te sluiten tot dekking van brand-, ontploffings-, gas- en waterschade, voor zover de betrokken onderwijsinstelling waaraan de huurder is ingeschreven daartoe de nodige regelingen heeft getroffen. De verhuurder kan de huurder ook niet verplichten een aandeel te betalen in de eventuele meerpremie die voortvloeit uit het afsluiten van een verzekering tot dekking van vermelde risico's door de verhuurder.

De onderwijsinstelling waaraan de huurder is ingeschreven sluit een huurdersaansprakelijkheidsverzekering af voor de huurder (met uitzondering van doctoraatstudenten), mits ontvangst van een kopie van deze huurovereenkomst voor 31 oktober 2020. Deze huurdersaansprakelijkheidsverzekering dekt de inboedel van de kamer niet. De huurder zorgt zelf voor de verzekering van zijn persoonlijke inboedel. Indien de huurder een doctoraatsstudent is, dient deze zelf een huurdersaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

De huurder wordt niet langer gedekt door de huurdersaansprakelijkheidsverzekering van de onderwijsinstelling indien hij zijn studies beëindigt tijdens de looptijd van de huurovereenkomst en geen nieuwe studies aanvat aan een van de partnerinstellingen.

### **TITEL 7 BEMIDDELINGSOPDRACHT VAN DE HUISVESTINGSDIENST VAN DE ONDERWIJSINSTELLING**

#### **Art. 15**

De partijen verbinden zich ertoe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze huurovereenkomst aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling voor te leggen, vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken. Het initiatief tot verdere, desgevallend, gerechtelijke stappen, ligt bij de partijen zelf.

### **TITEL 8 REGISTRATIE**

#### **Art. 16 Kosten van registratie**

1. De verhuurder is verplicht om deze huurovereenkomst te laten registreren bij het registratiekantoor. Dit is kosteloos binnen de 2 maanden na ondertekening van de huurovereenkomst. Bij het niet naleven van deze fiscale verplichting is de huurovereenkomst niet tegenstelbaar aan derden en volgt mogelijks een boete. De eventuele kosten van de registratie vallen ten laste van de verhuurder.

2. De verhuurder is verplicht om het huurcontract en de bijlagen te laten registreren bij de dienst huisvesting van de partnerinstelling waaraan de student is ingeschreven. Dit is kosteloos en dient uiterlijk te gebeuren binnen de 30 kalenderdagen na de ondertekening van de huurovereenkomst door de huurder en uiterlijk voor aanvang van de huurovereenkomst.

## **TITEL 9 SLOTBEPALINGEN**

### **Art. 17 Huishoudelijk reglement / veiligheidsvoorschriften**

- O Deze huurovereenkomst wordt aangevuld met een reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement). De huurder dient zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder er kennis van heeft kunnen nemen voor ondertekening van de huurovereenkomst. Dit reglement dient ondertekend te worden door beide partijen en als bijlage 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. Indien het reglement van inwendige orde bepalingen bevat die strijdig zijn met deze huurovereenkomst, dan worden deze strijdige bepalingen uit het huishoudelijk reglement als niet bestaande beschouwd.
- O Deze huurovereenkomst wordt niet aangevuld met een reglement van inwendige orde (huishoudelijk reglement). De verhuurder verbindt er zich toe de veiligheidsvoorschriften van het huis aan de huurder te overhandigen. De huurder verklaart een exemplaar van deze voorschriften ontvangen te hebben. Deze documenten maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

### **Art. 18**

Door zich akkoord te verklaren met deze overeenkomst, geeft de student de onderwijsinstelling de toestemming om aan de verhuurder bekend te maken wanneer de student zich uitschrijft aan desbetreffende onderwijsinstelling.

### **Art. 19**

Deze overeenkomst creëert voor de verhuurder noch voor de huurder rechten - in het bijzonder met betrekking tot de huurdersaansprakelijkheidsverzekering zoals voorzien in art.15 van deze overeenkomst - ten aanzien van de partnerinstellingen van hoger onderwijs wanneer deze onrechtmatig gebruikt wordt door huurders die niet studeren aan één van de in dit contract vermelde hoger onderwijsinstellingen dan wel door verhuurders die niet opgenomen zijn op kotatlimburg.be.

De partijen aanvaarden dat bepalingen in deze overeenkomst die strijdig zijn met de samenwerkingsovereenkomst die de verhuurder sloot met de partnerinstellingen hoger onderwijs in het kader van kotatlimburg.be, als niet bestaande worden beschouwd.

Opgemaakt te ..... op ..... in vier originelen waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben. Door ondertekening verklaren beide partijen zich akkoord met alle bepalingen, zoals opgenomen op de 4 bladzijden van deze overeenkomst en de bijhorende bijlagen (de plaatsbeschrijving, de veiligheidsvoorschriften en indien van toepassing het huishoudelijk reglement).

DE HUURDER

DE VERHUURDER

### **DE HUISVESTINGSDIENSTEN**

Hogeschool PXL  
Elfde Liniestraat 24  
3500 Hasselt - Tel: 011/77 58 44

UCL Leuven - Limburg  
Agoralaan - Gebouw B  
3590 Diepenbeek - Tel:011/180 180

UHasselt  
Martelarenlaan 42  
3500 Hasselt - Tel: 011/ 26 80 56