

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden, **Flavus studentenhuisvesting, Drijhoek 3 2440 Geel**, O.N. BE0432028694, postadres Frederik Lintsstraat 43, 3000 Leuven, Tel 016/880.888, verhuur@flavus.be, hierna de verhuurder genoemd en de "huurder" (naam, voornaam, adres, tel., e-mail, studierichting en rijksregisternummer)

wonende op dit adres als hoofdverblijfplaats.

Is overeengekomen wat volgt:

Art.1 De verhuurder geeft bij deze in huur aan de huurder, die aanvaardt voor privégebruik een **kamer, gelegen te 3000 Leuven**, referentie:

Art.2 DUUR. Het contract wordt aangegaan voor een beperkte duur van **12** maanden met aanvang op en eindigt op zonder dat hiertoe enige opzegging vereist is. Het gehuurde moet, met originele sleutelafgifte, ontruimd zijn 7 dagen voor het beëindigen van de huurovereenkomst. In geen geval kan er sprake zijn van een stilzwijgende huurverlenging en/of huurhernieuwing. De huurder verklaart de woongelegenheden te bestemmen tot persoonlijk studieverblijf zonder recht op bestemmingswijziging en zijn domicilie niet in de woning te hebben of te nemen.

Art.3 HUURPRIJS EN KOSTEN. De totale maandelijkse huur bedraagt € per maand. Dit bedrag omvat de basishuur van € en de maandelijkse bijkomende vaste kosten van € **50**. Deze bijkomende vaste kosten omvatten het gebruikelijk onderhoud van de gemeenschappelijke keuken, wc, en traphal; onderhoud van de brandveiligheidsvoorzieningen; het energieverbruik in de gemeenschappelijke delen, de vuilniszakken in de gemeenschappelijke keuken, en de brandverzekering zoals bepaald in art.17. De sleutelwaarborg bedraagt € 25 voor 2 sleutels(s), terug betaalbaar bij de inlevering van de originele genummerde sleutel(s). Meubilering: bed (zonder matras), bureau, boekenrek of boekenleggers, kleerkast, koelkast. Waarborgsom = 2 maanden huur

In deze huurprijs zijn volgende kosten NIET inbegrepen:

- De gemeentebelasting op tweede verblijven is ten laste van de huurder. Deze belasting bedraagt € 98 indien de student een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt voor 01/10/2020. Indien de huurder nalaat het bewijs van inschrijving bij de verhuurder in te leveren **vóór 01/10** zal hij het resterende bedrag van de gemeentebelasting (€818.5 - € 98 = € 720.5) op dat moment bijbetalen.
- Het individuele verbruik van elektriciteit, verwarming en water is niet inbegrepen en wordt jaarlijks afgerekend d.m.v. hun tellerstand of verdeelsleutel (1/totale aantal units). Hiervoor wordt op voorhand een voorschot betaald van € 250. De verrekening in min of meer gebeurd bij het einde van de huurovereenkomst.
- De kosten voor de telecommunicatie bedragen € 120 per jaar.

Art.4 Beide partijen nemen kennis van de algemene voorwaarden zijnde art.1 t.e.m. 19 (zie ook achterkant) en gaan hiermee uitdrukkelijk akkoord. Hierin staan o.a. de veiligheids- en brandweervoorschriften.

Art.5 BETALING

A. Voor werd betaald:

€

B. Dient betaald te worden voor :

- kosten voor telecommunicatie	€ 120
- gemeentebelasting (voor een voltijdse student)	€ 98
- voorschot op het individueel verbruik	€ 250
- waarborg kamer (2 maanden huur)	€
- sleutelwaarborg	€ 25
Totaal:	€ 493

Totaal te betalen voor: (B-A)

€

MAANDELIJKS wordt vanaf € betaald.

Alle betalingen dienen **op de gestelde data toe te komen** bij voorkeur **via permanente opdracht** of op memodatum op rekening van de verhuurder telkens met vermelding van volgende gestructureerde mededeling +++.../.../.....+++

Opgemaakt te Leuven, op in 2 exemplaren.

De Huurder

De Verhuurder

DIGITALE ONDERTEKENING

DIGITALE ONDERTEKENING

Art. 6

BETALING. Elke rekening wordt als aanvaard beschouwd 14 dagen na verzending en zal vervuld 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 met een minimum van € 125 en 10% op jaarbasis. Elke betalingsherinnering kan aangerekend worden aan €10/herinnering. Gelet op art. 203 § 1 van het Burgerlijk Wetboek verbinden de ouders zich tegenover de verhuurder om borg te staan voor de woonkosten verbonden aan deze huurstelling (huur, verbruik, schade, enz...) zolang de student verbonden is aan het huidige contract (incl. de eventuele contractvernieuwingen) ongeacht of deze woon- en/of studiekosten al dan niet noodzakelijk zijn/waren voor de student.

Art. 7

ONDERHOUD, HERSTELLINGEN en SCHADE op het gehuurde. Aangezien alle kosten bij bezetting 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 kleine herstellingen, onderhoudswerken, herstellingen die nodig zijn door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder en de herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen, 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. Herstellingen die ten laste van de verhuurder vallen worden steeds naar best vermogen uitgevoerd en kunnen nooit enige vorm van compensatie rechtvaardigen. De huurder is verantwoordelijk voor de schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie toegang tot het verhuurde werd verleend.

Art. 8

WAARBORG en PLAATSBSCHRIJVING. 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. De waarborg kan ook geheel of gedeeltelijk worden ingehouden wanneer de huurder zijn huurverplichtingen niet is nagekomen. 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 zal dit bedrag of saldo opnieuw ter beschikking gesteld worden d.m.v. een storting op het rekeningnummer van de huurder.

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.

Art. 9

MAANDELIJKE VASTE KOSTEN. Als 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.

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 dienen 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 geпоет moet worden, dan zijn de kosten hiervoor ten laste van de huurders-gebruikers (solidaire aansprakelijkheid). Achtergelaten afwas (proper of niet) 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 gereinigd, haarresten worden verwijderd en met droge vloer achtergelaten.

- (Voor de gebouwen zonder afvalcontainer of grijze zakken in de gemeenschappelijke keuken) 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 "Vuinzak Leuven" gedeponeerd worden. Bruine en blauwe kunststofzakken worden door de huurder zelf op het voetpad geplaatst op de voorziene dagen (zie kalender vuinzakdiensten).

- Een cilinderslot wordt als onveilig beschouwd bij SLEUTELVERLIES en/of het ontbreken van origine(e)l(en). De kosten van vervanging van het cilinderslot vallen ten laste van de huurder. (min € 125,00)

- Er geldt een **ALGEMEEN ROOKVERBOD** in het hele huis (zowel op de kamer als in de gemeenschappelijke ruimtes)

- De verhuurder verklaart dat het pand uitgerust is met rookmelders op elke bouwlaag, in elke gemeenschappelijke keuken en in de gehuurde studentenkamer of studio zoals bepaald door de Vlaamse regering. De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterij (indien autonoom) van de rookmelder in zijn studentenkamer of studio.

- Op het gehuurde en in de gemeenschappelijke ruimtes, mag behoudens installatie geplaatst of voorzien door de verhuurder, uit veiligheidsoverwegingen nooit gekookt worden. Frituur-, gas- en bijkomende verwarmingstoestellen zijn nergens toegelaten.

Art. 11

Geen enkel verhaal kan op de verhuurder gemaakt worden bij (ver)bouwingswerken, bij stoomrissen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, bel en/of parlofoon, internet, TV...) noch bij persoonlijke schade opgelopen eender waar in het complex, met uitzondering van de in de wet bepaalde gevallen.

Art. 12

INTERNET. Er wordt door de verhuurder een algemeen abonnement genomen voor volwaardig internet in het gebouw. Deze internetverbinding dient voor persoonlijk gebruik en voor studiedoeleinden. Er kan eventueel geconnecteerd worden via het centrale WIFI-netwerk. Indien blijkt dat er een abnormaal verbruik plaatsheeft die de capaciteit en veiligheid van het netwerk in gedrang brengt kan de gebruiker zonder verwittiging geblokkeerd worden.

De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele problemen bij de verbinding, aansluitingen, instellingen, hackingen, enz.... 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. Het plaatsen van een individuele (draadloze)router is ten strengste verboden. De huurder blijft ten allen tijde verantwoordelijk voor zijn surfgedrag en de beveiliging van de toestellen waarmee hij connecteert.

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 toegelaten.

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, wederverhuur, onderhoud en/of herstellingen. Bij overmacht en wederverhuur 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 zijn niet toegelaten.

Art. 15

De huurder kan deze overeenkomst voortijdig beëindigen:

- door het geven van een opzegging van twee maanden;
- bij de officiële stopzetting van zijn studie op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling;
- 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 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.

b. 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 huurder en de verhuurder kunnen de overeenkomst voortijdig laten beëindigen wanneer een van beide partijen de verplichtingen van de huurovereenkomst of van de wet niet nakomt conform art. 1184 en 1741 B.W.

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 in zuivere staat worden afgeleverd. (= alles leegmaken + grondig poetsen; koelkast ontdoien, 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-, kappaten 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 wordt minimum € 125,00 aangerekend.

Art. 17

VERZEKERING. De verhuurder verbindt er zich toe voldoende de aansprakelijkheid van de huurder voor brand, ontploffing en waterschade (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 verzekering die de verhuurder krachtens dit artikel verplicht is te sluiten dekt niet de inboedel van de huurder of zijn aansprakelijkheid ervan t.o.v. derden noch de aansprakelijkheid van de huurder ten aanzien van derden. 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

WAT TE DOEN BIJ BRAND? Vergewis u op elke verdieping van het evacuatieplan. Bij brand geef onmiddellijk alarm door het indrukken van de alarmknop (rood kastje) Tel.112, vermeldt uw naam, het juiste adres van de brand, lokalisatie (verdieping, kamernummer) aard van de brand (matras, keuken, papiermand...) Sluit ramen en deuren (niet op slot), schakel alle toestellen uit en laat de verlichting branden.

Art. 19

GDPR: Wij houden uw naam, adres en de contactgegevens die u ons meedeelt bij overeenkomstig de Belgische en Europese privacyreggeving. Deze gegevens worden enkel gebruikt om de dagelijkse werking te kunnen garanderen, om u doelgerichte informatie te bezorgen in het kader van de huurovereenkomst die u met ons ondertekent. U hebt het recht om uw gegevens in ons bestand in te kijken en zo nodig de verbetering ervan te vragen. Voor zoveel als nodig wordt door partijen verklaard en erkent dat de wettelijke grondslag voor de verwerking van de persoonsgegevens van de huurder gebaseerd is op art.1714 e.v. BW

De partijen verbinden er zich toe bij een GESCHIL over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van de huurovereenkomst, eerst beroep te doen op de huisvestingsdienst. Het initiatief tot verdere desgevallend gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf. Uitsluitend de rechtbank van Leuven is bevoegd.

HANDETEKENING HUURDER

DIGITALE ONDERTEKENING