

HUUROVEREENKOMST STUDENTENKAMER

BIJZONDERE VOORWAARDEN

IN TE VULLEN IN DRUKLETTERS

A. Huurder :

Naam : Voornaam :
Domicilieadres :
Gsm :, E-mailadres :
Paspoortnummer :
Rijksregisternummer :

In het bijzijn van:

De borg(en) (volledige identiteit) :
Domicilieadres :
Gsm :, E-mailadres :
Paspoortnummer :
Rijksregisternummer :

Die zich hoofdelijk en ondeelbaar borg stelt voor alle verbintenissen die uit hoofde van huidige huurovereenkomst ten laste van de huurder vallen. De borg verklaart kennis genomen te hebben van de huurovereenkomst en de bijvoegsels.

B. Verhuurder :

Hetzij de heer en/of mevrouw*
wonende te
Hetzij de vennootschap*
met maatschappelijke zetel te
gekend onder ondernemingsnummer
hier vertegenwoordigd door
in zijn/haar/hun hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder(s) / zaakvoerder(s).*

tel/ gsm:....., e-mailadres:

(* schrappen wat niet past)

C. Beschrijving van het pand :

Adres :
Verdieping : Kamernummer :

D. Onderwijsinstelling :

Naam onderwijsinstelling :
Studentennummer :
Studierichting : studiejaar :

E. Huurprijs en onkosten :

Maandelijkse Huurprijs bedraagt Euro/maand.
Maandelijkse provisie (voorschot) op onkosten bedraagt : Euro/maand.

F. Waarborg :

De waarborg bedraagtEuro.

G. Rekeninggegevens Verhuurder :

IBAN-rekeningnummer:
BIC-nummer:

H. Contactpersoon in geval van nood :

Naam :
Hoedanigheid (ouder, voogd, andere) :
GSM- of telefoonnummer :

ALGEMENE VOORWAARDEN

BIJLAGEN :

Paspoort Huurder.

Huisreglement.

Andere :

(schrappen wat niet past)

Opgemaakt te..... op in drie exemplaren waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben, het derde exemplaar bestemd voor de registratie.

De Huurder

(Naam, Voornaam, Handtekening)

("gelezen en goedgekeurd")

.....

De Verhuurder

(Naam, Voornaam, Handtekening)

("gelezen en goedgekeurd")

.....

De Borg

(Naam, Voornaam, Handtekening)

("goed voor hoofdelijk en ondeelbare

borgstelling voor alle verplichtingen

van de huurder - gelezen en goedgekeurd")

.....

ALGEMENE VOORWAARDEN

(De algemene voorwaarden dienen geparafeerd door beide partijen)

TUSSEN PARTIJEN:

- En
1. De **Huurder**, zoals beschreven in de bijzondere voorwaarden letter A.
 2. De **Verhuurder**, zoals beschreven in de bijzondere voorwaarden letter B.

Naar allen afzonderlijk ook verwezen als "**Partij**" en gezamenlijk als "**Partijen**".

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

ARTIKEL 1: VOORWERP

De Verhuurder geeft in huur een studentenkamer, bestemd voor bewoning door één persoon. De kamer wordt beschreven in de bijzondere voorwaarden letter C. Hierna het "**Pand**" genoemd.

Het is de Huurder niet toegestaan in het Pand zijn hoofdverblijf te nemen, noch er beroepswerkzaamheden uit te oefenen. De Huurder verklaart zich als student te hebben ingeschreven, of te zullen inschrijven in de loop van het academiejaar waarin onderhavige overeenkomst valt, of het pand te huren in het kader van een stage horend bij een opleiding. In geval reeds ingeschreven : zie beschrijving in de bijzondere voorwaarden letter D

ARTIKEL 2: TERMIJN

Het Pand wordt verhuurd voor een periode elke aanvangt op **9 september 2017** en eindigt op **1 september 2018**.

Hierna de "**Huurperiode**" genoemd.

Een Huurmaand begint telkens op de 10^{de} van een kalendermaand.

Gedurende de Huurperiode mag de Huurder ononderbroken over het Pand beschikken, onverminderd de bepaling in artikel 10 inzake onderhoud en herstellingen.

ARTIKEL 3: HUURPRIJS EN ONKOSTEN

De **huurprijs**, zoals beschreven in de bijzondere voorwaarden letter E, wordt verder de "**Maandelijke Huurprijs**" genoemd.

Zijn niet inbegrepen in de Maandelijke Huurprijs en zullen derhalve afzonderlijk aangerekend worden aan de Huurder:

- alle onkosten welke voortvloeien uit het verbruik van de nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit);
- de verbruikskosten en abonnementen voor televisiedistributie en internet;
- de kosten van eventueel periodiek schoonmaken van de gemeenschappelijke delen;
- de kosten van onderhoud en herstellingen die conform artikel 10 van onderhavige overeenkomst ten laste worden gelegd van de Huurder;
- het gedeelte van de verzekeringspolis dat conform artikel 7 van onderhavige overeenkomst ten laste wordt gelegd van de Huurder.

In de mate dat sommige van de hierboven vermelde onkosten betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, zullen deze aan de Huurder worden doorgerekend op basis van de door de syndicus of eigenaar van het gebouw gehanteerde verdeelsleutel(s).

Voor de totaliteit van de **onkosten** wordt een maandelijke voorschot aangerekend zoals beschreven in de bijzondere voorwaarden onder de letter E. Het verschil tussen de werkelijke onkosten en de reeds betaalde voorschotten wordt op het einde van de Huurperiode in een afzonderlijke afrekening opgegeven, gestaafd door bewijsstukken. De Verhuurder bezorgt aan de Huurder de eindafrekening uiterlijk binnen drie maanden na het einde van de Huurperiode. De verrekening van de kosten onder partijen zal gebeuren binnen de week na overhandiging/ontvangst van de afrekening.

Wat de nutsvoorzieningen betreft, wordt de stand van de individuele tellers bij het begin en einde van de Huurperiode mee opgenomen in de plaatsbeschrijving.

ARTIKEL 4: BETALING

De Maandelijke Huurprijs, alsmede het voorschot op de onkosten, wordt maandelijks per gedomocilieerde opdracht vanuit de Huurder betaald op bankrekening van de Verhuurder zoals beschreven in de bijzondere voorwaarden letter G. Deze betaling dient telkens vooraf te gebeuren, uiterlijk 5 werkdagen voor aanvang van de Huurmaand. In geval van laattijdige betaling is de huurder een verwijlrent verschuldigd van 6% op jaarbasis, verhoogd met een administratieve kost van 35 € per vertraagde betaling.

ARTIKEL 5: WAARBORG

De huurwaarborg bedraagt een forfaitair bedrag zoals beschreven in de bijzondere voorwaarden letter F.

De Huurder zal de waarborg **binnen 10 dagen** na ondertekening van het contract deponeren op het rekeningnummer van de eigenaar en dit steeds voor de overhandiging van de sleutels. De huurwaarborg kan slechts worden vrijgemaakt op het einde van de overeenkomst mits schriftelijk akkoord van Huurder en Verhuurder. De Huurder zal de Verhuurder eveneens per e-mail een bevestiging van betaling verzenden.

De waarborg kan door de Verhuurder nooit als huur worden gerekend en kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het Pand of tot vergoeding van onbetaalde sommen van afrekening der onkosten. Slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de Huurder.

Het vrijgeven van de waarborg of het saldo ervan, zal gebeuren nadat de Verhuurder conform artikel 3 een eindafrekening van de onkosten heeft opgemaakt en de Huurder een eventueel verschuldigd saldo conform artikel 4 heeft voldaan.

Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten met dezelfde Huurder, en indien eventuele voorkomende schade werd vergoed, dan wordt de waarborg overgedragen naar de volgende Huurperiode.

ARTIKEL 6: PLAATSBSCHRIJVING

Partijen zullen bij intrede en uitrede van het pand een tegensprekelijke, gedetailleerde, plaatsbeschrijving laten opmaken. Hiertoe zal de verhuurder een deskundige aanstellen. Bij intrede gebeurt de plaatsbeschrijving uiterlijk bij sleuteloverdracht, bij uitrede gebeurt dit ten vroegste bij sleuteloverdracht. De huurder zal het gehuurde goed schoongemaakt verlaten. Onder schoonmaken wordt verstaan; verwijderen van huisvuil, schoonmaken van badkamer en kamer, spiegels, meubilair, zemen van de ramen, reinigen van de vloer. Bij het nalaten hiervan of bij het achterlaten van vuil, afgedankt meubilair, enzo... zal 150 euro worden aangerekend. In geval van schade zal de deskundige opdracht krijgen om de schade te begroten. Bij gebrek aan een begin- en/of eind-plaatsbeschrijving wordt de Huurder, behoudens tegenbewijs, geacht het Pand te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

Indien de Huurder en/of de Verhuurder niet aanwezig kunnen zijn bij de plaatsbeschrijving, dan kunnen zij zich elk laten vertegenwoordigen door een door hen aan te duiden derde. Bij gebreke hieraan verklaart de huurder of verhuurder zich akkoord met de bevindingen welke door de Aangestelde in de plaatsbeschrijving worden opgenomen, en is hij aldus akkoord te verzaken aan zijn tegensprekelijk recht.

De kosten voor opmaak van de plaatsbeschrijvingen zullen gedragen worden door beide partijen, elk voor de helft.

Het staat de Verhuurder (en enkel de Verhuurder) vrij om in afwijking van het voorgaande toch te beslissen om de plaatsbeschrijvingen rechtstreeks onder partijen te regelen, zonder tussenkomst van een deskundige.

ARTIKEL 7: VERZEKERINGEN

De Verhuurder verbindt er zich toe om in zijn brandverzekeringspolis (brand en aanverwante gevaren waaronder o.m. elektriciteit en waterschade) de aansprakelijkheid van de Huurder tegenover de Verhuurder en tegenover derden te dekken voor rekening van de Huurder. De kostprijs hiervan wordt aan de Huurder doorgerekend, conform artikel 3.

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

Indien de Huurder aansprakelijk wordt gesteld, zal de vrijstelling ten laste genomen worden door de Huurder.

De Huurder dient zelf in te staan voor de eventuele verzekering van zijn persoonlijke inboedel.

In geval van onbewoonbaarheid in gevolge overmacht, zal de Huurder van de Verhuurder geen andere vergoedingen kunnen eisen dan diegene die eventueel door de brandpolis van het gebouw voorzien zijn.

ARTIKEL 8: GENOT

De Huurder zal de sleutel pas in ontvangst nemen nadat zowel de eerste Maanduur werd betaald, de waarborg werd gestort en de plaatsbeschrijving werd getekend.

De Verhuurder heeft slechts toegang tot het Pand in geval van overmacht of mits toestemming van de Huurder. Evenwel zal de Huurder zich soepel opstellen om, bezoekrecht te verlenen aan potentiële huurders. De Huurder zal zich ook soepel opstellen tot het verlenen van toegang tijdens de werkuren in het kader van herstellingen of reparaties die eventueel dienen uitgevoerd.

ARTIKEL 9: CONTACT IN GEVAL VAN NOOD

In geval van nood, wangedrag of wanbetaling kan de Verhuurder telefonisch contact nemen met de persoon zoals beschreven in de bijzondere voorwaarden letter H.

ARTIKEL 10: ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Het onderhoud en de herstelling van de technische installaties zijn ten laste van de Verhuurder, behoudens het gevolg van het verkeerd gebruik en/of onderhoud.

De Huurder zal de Verhuurder schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect aan de technische installaties, die een herstelling noodzakelijk maken. De Verhuurder verbindt er zich toe de herstelling op een redelijke termijn uit te (laten) voeren. Zowel herstellingen die op een redelijke termijn worden uitgevoerd, als gebreken van de nutsmaatschappijen, kunnen geen aansleiding geven tot mingenot.

De Huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot het Pand 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. De Huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het Pand noch aan het aanwezige meubilair.

ARTIKEL 11: ONDERVERHUURING EN OVERDRACHT VAN HUUR

Onderverhuuring en overdracht van huur zijn enkel toegelaten mits schriftelijke toestemming van de Verhuurder.

ARTIKEL 12: HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuuring kan niet worden ingeroepen.

Het Pand dient ontruimd te zijn en gepoetst. De sleutels worden overhandigd aan de Verhuurder of diens aangestelde, tegen gedateerd ontvangstbewijs.

ARTIKEL 13: VOORTIJDIGE BEEINDIGING

In geval van wanbetaling, huurachterstand, wangedrag van de Huurder, en/of in geval van ernstige of herhaalde inbreuken tegen het huisreglement, kan de Verhuurder de huurovereenkomst op ieder moment voortijdig beëindigen mits inachtneming van een opzegging van één maand. Opzeg dient te gebeuren per aangetekend schrijven, en met opgave van de reden.

Indien de huurovereenkomst door lasten van de huurder ontbonden wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten moeten dragen die uit deze ontbinding voortvloeien. Hij zal tevens, buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen huur en sancties in het huisreglement, een forfaitaire en onherleidbare vergoeding moeten betalen gelijk aan de resterende huur van de huidige huurovereenkomst.

ARTIKEL 14: REGISTRATIE

De Verhuurder zal de huurovereenkomst uiterlijk binnen de twee maanden na ondertekening laten registreren

ARTIKEL 15: VEILIGHEIDSVORSCHRIFTEN EN HUISREGLEMENT

De Huurder heeft kennis genomen van de inhoud van het huisreglement en de veiligheidsvoorschriften, en verklaart zich hiernaar te gedragen.

Deze documenten zijn tevens aanwezig op een zichtbare plaats in de algemene delen van het gebouw. Eventuele wijzigingen zullen ook hierop worden kenbaar worden gemaakt.

De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst.

ARTIKEL 16: INTERPRETATIE

De nietigheid van één van de bepalingen van deze overeenkomst heeft geen invloed op de geldigheid van de overige bepalingen. In zulk geval zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen omtrent de aanpassing van de nietig bevonden bepaling teneinde hetzelfde economische evenwicht tussen de rechten en plichten van Partijen te vrijwaren als in het geval dat de nietige bepaling geldig was geweest.

Deze overeenkomst is onderworpen aan en zal geïnterpreteerd worden overeenkomstig het Belgisch recht.

ARTIKEL 17: KENNISGEVINGEN

Meldingen kunnen gebeuren per gewone brief, of E-mail, tenzij expliciet vermeld dat ze per aangetekend schrijven dienen te gebeuren Elke wijziging in het (E-mail)adres of telefoonnummer van een Partij zal onverwijld bekend gemaakt worden aan de andere Partij.