



# HUUROVEREENKOMST STUDIO - APPARTEMENT - HUIS NIET BESTEMD TOT HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER

DE HUISVESTINGSDIENST VAN DE KU LEUVEN STELT DIT MODELCONTRACT TER BESCHIKKING VAN VERHUURDERS. DOOR HET GEBRUIK ERVAN AANVAART DE VERHUURDER DE BEMIDDELING DE HUISVESTINGSDIENST BIJ PROBLEMEN M.B.T. DEZE HUUROVEREENKOMST.

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

Tussen de ondergetekende partijen: ENERZIJDS

naam en voornaam .....

straat, nr. ....

postcode, gemeente .....

telefoon/gsm .....

e-mailadres .....

verder genoemd de VERHUURDER

en ANDERZIJDS

naam en voornaam .....

met als hoofdverblijf

straat, nr. ....

postcode, gemeente .....

telefoon/gsm .....

e-mailadres .....

verder genoemd de HUURDER

wordt overeengekomen wat volgt:

**Art. 1.** De verhuurder geeft in huur een

studio  appartement  huis nr ....., op de ..... verdieping, gelegen, straat en huisnummer:

.....

De huurder verklaart dat deze woning hem niet tot hoofdverblijfplaats dient, maar tot

studentenverblijf  verblijf in de nabijheid van stage- of werkplaats: ..... Het goed

wordt gehuurd voor privegebruik en is bestemd voor bewoning door maximum ..... bewoners.

Huurder of verhuurder mogen de bestemming ervan niet veranderen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de andere partij.

**Art. 2.** In het gehuurde goed is voorzien:

gang  inkomhal  woonkamer  eetkamer  keuken  badkamer  stortbad  toilet ... slaapkamer(s)

berging  kelder  zolder  terras  tuin  garage

andere .....

De woning is  volledig gemeubeld  gedeeltelijk gemeubeld  ongemeubeld

Het gehuurde goed moet in overeenstemming zijn met de geldende normen van de Wooncode.

**Art. 3. TERMIJN** - De huur wordt aangegaan voor een periode van  een  twee  drie jaar

beginnend op .....

Beide partijen kunnen een einde stellen aan de overeenkomst mits een opzeg door aangetekend schrijven te betekenen, drie maanden voor het einde van de huurperiode.

Indien geen tijdige opzegging gebeurt, wordt de overeenkomst telkens voor eenzelfde periode en aan dezelfde voorwaarden verlengd.

De opzeg gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de betekening.

**Art. 4. HUURPRIJS EN BETALING** - De basishuurprijs bedraagt € ..... per maand en kan jaarlijks geïndexeerd worden, telkens op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, met toepassing van volgende formule:

$$\frac{\text{basishuur} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}} = \text{nieuwe huur}$$

De basishuurprijs mag nooit de door de huurder verschuldigde kosten en lasten bevatten. De basisindex is de index van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst is afgesloten. De nieuwe index is de index van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De huurprijs wordt betaald voor de 5de van de huurmaand waarop hij betrekking heeft, op IBAN-rekeningnummer

..... ,bankinstelling .....

Paraf :

.....

#### Art. 5. ONKOSTEN

- De huurder betaalt de kosten van  water,  gas- en  elektriciteitsverbruik, evenals het huren van de tellers, rechtstreeks aan de betrokken maatschappijen.
- De huurder betaalt maandelijks aan de verhuurder een voorschot op het verbruik van  water,  gas en  elektriciteit van € .....
- Jaarlijks , op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, wordt uiterlijk 3 maanden na het einde van de huurperiode een afrekening van de kosten gemaakt, waarbij de bewijsstukken aan de huurder worden voorgelegd.
- De huurder betaalt maandelijks aan de verhuurder ter dekking van de kosten van  water,  gas en  elektriciteit een forfaitair bedrag van € .....

#### Art. 6. BRANDVERZEKERING

- De verhuurder verbindt er zich toe om in zijn brandverzekering voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, de aansprakelijkheid van de huurder en eventuele onderhuurders tegenover de verhuurder en tegenover derden te dekken voor rekening van de huurder. Het niet nakomen van deze verbintenis heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest. De huurder zal de meerkost hiervan betalen aan de verhuurder, namelijk € .....
- De huurder verbindt er zich toe om voor de gehele duur van de overeenkomst een brandverzekering af te sluiten voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade, waarin zijn aansprakelijkheid en die van zijn eventuele onderhuurders tegenover de verhuurder en tegenover derden gedekt is.

#### Art. 7. BELASTING OP TWEDE VERBLIJVEN

De belasting op tweede verblijven  wordt  wordt niet aangerekend aan de huurder.

- Indien de maximale netto vloeroppervlakte van de woning 60m<sup>2</sup> is en de huurder een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voorlegt, wordt de heffing  
Indien de huurder bovendien een bewijs kan voorleggen dat hij houder is van een studiebeurs van minstens € 200, wordt de heffing verminderd tot een bedrag van € 40. De beursgerechtigde dient dit bewijs over te maken aan de verhuurder vóór 1 maart. Indien de huurder verklaart geen student te zijn, betaalt hij € 754,50 overeenkomstig het gemeentereglement.
- Indien de netto vloeroppervlakte van de woning groter is dan 60m<sup>2</sup>, betaalt de huurder een belasting van € 756,50. Er is in dit geval geen vermindering voor studenten.

Is de woning opgedeeld in meerdere wooneenheden dan betaalt de huurder voor iedere wooneenheid de belasting op tweede verblijven overeenkomstig het gemeentereglement.

Er is geen belasting op tweede verblijven verschuldigd voor een wooneenheid die gehuurd wordt door een huurder die op 1 januari van het aanslagjaar op het adres van het gehuurde goed is ingeschreven in de bevolkingsregisters of het wachtregister, of beschikt over een bijlage 33 voor buitenlandse grensstudenten of hiertoe een aanvraag indiende. Dit geldt zeker voor een internationale huurder die langer dan 90 dagen in Leuven verblijft. Op vraag van de verhuurder dient de huurder het bewijs van zijn inschrijving (bijlage 8 of 15) of bijlage 33 aan de verhuurder te overhandigen.

De belasting kan enkel aangerekend worden op voorwaarde dat 1 januari van het aanslagjaar valt binnen de contractduur zoals vermeld in artikel 3. van deze huurovereenkomst.

*De bedragen die worden vermeld in dit artikel zijn van toepassing op het aanslagjaar 2015 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement. Indien de gemeente beslist het belastingreglement aan te passen dan dient een eventueel verschil in belasting overeenkomstig het nieuw reglement bij- of terugbetaald te worden.*

#### Art. 8. WAARBORG –

De waarborg door de huurder verschuldigd, bedraagt  een  twee maand basishuur, zijnde € .....

- 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 huurder betaalt tegen ontvangstbewijs of door overschrijving op rekeningnummer vermeld in artikel 4.
- 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. De terugbetaling van de waarborgsom of het saldo ervan zal gebeuren door middel van contante betaling of startend op het IBAN- rekeningnummer ..... met BIC-nummer ....., bankinstelling ..... en dit binnen de maand na het beëindigen van de huurovereenkomst. Van deze termijn kan enkel afgeweken worden in het kader van art. 5 punt 2.

Paraf :

.....

**Art. 9. PLAATSBESCHRIJVING** - Beide partijen hebben de plicht om bij het betrekken en bij het verlaten van het gehuurde goed, in gemeenschappelijk overleg, een plaatsbeschrijving op te maken. De plaatsbeschrijving moet tegensprekelijk, gedetailleerd en gedateerd zijn. Het document wordt in tweevoud opgesteld en elke partij ontvangt een ondertekend exemplaar.

Wanneer op verzoek van een der partijen deze plaatsbeschrijving door een deskundige wordt opgemaakt, zal deze in gemeen overleg worden aangewezen en zal elke partij de helft van de kosten dragen.

De plaatsbeschrijving bij intrek moet binnen de maand na de ingebruikneming worden opgemaakt. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur, maar voor de intrek van de nieuwe huurder. Zij 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.10. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT** - De huurder mag de huur niet overdragen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, ~~aan iemand die het gehuurde goed bestemt tot hoofdverblijfplaats.~~

Paraf :

.....

**Art.11. ONDERHOUD – HERSTELLINGEN – SCHADE** - Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is de huurder belast met de huurherstellingen tot onderhoud, zoals ondermeer het jaarlijks vegen van de gebruikte schoorsteen (behalve voor gaskachels), het onderhoud van aflopen en afwatering, het onderhoud van de sanitaire installaties, het onderhoud van deuren, vensters, rolluiken en sloten, het vervangen van gebroken ruiten, het beschermen van waterbuizen, - tellers en - kranen tegen vorst.

Herstellingen die te wijten zijn aan normale slijtage, ouderdom, overmacht en gebreken in de verhuurde woning, zijn ten laste van de verhuurder. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake zijn het technisch onderhoud en de herstellingen ten laste van de verhuurder. De huurder zal de verhuurder zo snel mogelijk per aangetekend schrijven in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzakelijk maakt. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

Indien de verhuurder na tien werkdagen geen gevolg geeft aan dit bericht, kan de huurder de dringende herstellingen laten uitvoeren op kosten van de verhuurder.

**Art.12. VEILIGHEIDSVORSCHRIFTEN – EPC** – De verhuurder verklaart dat de woning uitgerust is met rookmelders, zoals bepaald door de Vlaamse regering, op elke bouwlaag. Indien het een studentengemeenschapshuis betreft, zijn eveneens elke gemeenschappelijke keuken van het pand en elke studentenkamer uitgerust met dergelijke rookmelders.

De huurder staat in voor het onderhoud en de vervanging van de batterijen van de rookmelders in zijn woning.

De huurder heeft kennis genomen van het EnergiePrestatieCertificaat.

**Art. 13. RUSTIG GENOT** - De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de woning te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot de woning in geval van overmacht of mits toestemming van de huurder.

Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven tenzij met schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Seide 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.

De verhuurder heeft het recht gedurende de twee laatste maanden van de huurperiode een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen en het goed te laten bezichtigen gedurende minstens twee dagen per week en twee opeenvolgende uren per dag, bepaald in overleg met de huurder.

**Art.14. 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.15. 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.

Opgemaakt te Leuven op ..... in twee originelen waarvan elk exemplaar apart gehandtekend wordt en waarvan elke partij erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de huurder aan zijn onderwijsinstelling.

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de verhuurder aan het registratiekantoor (Philipssite 3 A bus 3 te Leuven).

De verhuurder

De huurder

**BIJLAGE** huurcontract op naam van de huurder ..... getekend op .....

**Artikel 5.** Onkosten wordt vervangen door :

**Artikel 10.** Onderverhuren en huuroverdracht is gedeeltelijk doorstreept.

Opgemaakt te Leuven op .....,

Handtekening huurder,

.....

Handtekening verhuurder,

.....