



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

DE HUISVESTINGSDIENST VAN DE KU LEUVEN STELT DIT MODELCONTRACT TER BESCHIKING VAN VERHUURDERS. DOOR HET GEBRUIK ERVAN AANVAART DE VERHUURDER DE BEMIDDELING VAN 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

emailadres

verder genoemd de VERHUURDER

en ANDERZIJDS

naam en voornaam

postcode, gemeente

straat, nr.

e-mailadres

telefoon/gsm

ongehuwd gehuwd met

wettelijk samenwonend met

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 tot hoofdverblijfplaats dient.

Het goed wordt gehuurd voor privégebruik. 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 kelder eetkamer keuken badkamer stortbad toilet slaapkamer(s)
 berging 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 1- 2- 3 jaar beginnend op / /20..... (dag, maand, jaar)

De huurovereenkomst kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

De overeenkomst kan worden beëindigd mits een opzeggingstermijn van 3 maanden e betekenen voor het verst rijken van de overeengekomen termijn. Indien de opzegging niet of niet tijdig werd betekend dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst voortgezet tegen dezelfde voorwaarden maar word! deze verondersteld van bij het begin te zijn gesloten voor een periode van 9 jaar. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald werden in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur onverminderd de toepassing van de artikels 4 en 5 (indexatie/herziening huurprijs en lasten) uit de Woninghuurwet (Wet 20 februari 1991)

De huur wordt aangegaan voor een periode van 9 jaar beginnend op / / 20 (dag, maand, jaar)

De huurder kan op elk ogenblik een einde stellen aan de overeenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn van 3 maanden. Hij hoeft zijn opzegging niet te motiveren. Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode moet hij de verhuurder vergoeden. Die vergoeding is gelijk aan 3 maanden, 2 maanden of 1 maand huur naargelang de overeenkomst een einde neemt gedurende he! eerste, het tweede of he! derde jaar. In de door de wet bepaalde gevallen (zelfbewoning, grondige verbouwingen, ongemotiveerde opzeg) kan de verhuurder de overeenkomst voortijdig beëindigen mits het naleven van de voorgeschreven procedures en de wettelijk vastgelegde vergoedingen (artikel 3 uit de Woninghuurwet - Wet 20 februari 1991).

Na verloop van de negenjarige periode kunnen beide partijen deze overeenkomst beëindigen zonder motief en zonder vergoeding te moeten betalen op voorwaarde dat per aangetekend schrijven een opzeg wordt betekend van tenminste 6 maanden voor de vervalddag . Bij gebreke hiervan zalde huidige overeenkomst onder identieke voorwaarden verlengd worden voor een duur van 3 jaar. Elk van beide partijen kan een einde stellen aan deze verlengde overeenkomst op voorwaarde dat de opzeg 6 maanden voor die nieuwe einddatum wordt betekend.

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 5 de van de huurmaand waarop hij betrekking heeft.op IBAN-rekeningnummer

bankinstelling

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 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 €.....

Paraf :

.....

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 .Alle belastingen van welke aard ook, die op het gehuurde goed geheven worden, zijn ten laste van de verhuurder.

Art.8.WAARBORG

- De huurwaarborg bedraagt een twee maand basishuur, zijnde €
- De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde huurwaarborgrekening. De opgebrachte rente komt hem/haar toe.
- De huurwaarborg bedraagt drie maand basishuur, zijnde € en wordt geregeld via een bankwaarborg.

Het bedrag van de huurwaarborg zal bij het verstrijken van de huurovereenkomst warden vrijgemaakt mits akkoord van beide partijen of bij gerechtelijke beslissing.

Art. 9. PLAATSBSCHRIJVING - 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 word! opgemaakt, zal deze in gemeen overleg warden aangewezen en zal elke partij de helft van de kosten dragen.

De plaatsbeschrijving bij intrek moet binnen de maand na de ingebruikneming warden opgemaakt. De plaatsbeschrijving bij het verlaten van de woning moet ten laatste warden opgesteld 7 dagen na het einde van de huur, maar voor de intrek van de nieuwe huurder. 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.10. ONDERVERHUREN EN HUUROVERORACHT - Overdracht van deze huurovereenkomst is verboden tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Volledige onderverhuuring is eveneens verboden. Met de instemming van de verhuurder mag de huurder een gedeelte van het goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Paraf :
.....

Art.11. ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - SCHADE - VERBOUWINGEN - 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 noodzakent. 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. VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN - 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. Beide partijen of derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of bureu 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.

Art .16. SLOTBEPALING - De huurder verklaart bij dit contract de wettelijk verplichte bijlagen ontvangen te hebben.

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 3le Leuven).

De verhuurder

De huurder