



HUUROVEREENKOMST

Tussen:

immoTake BV met maatschappelijke zetel te 3212 Pellenberg, Kerkweg 5, geregistreerd met ondernemingsnummer BE 0896.705.810, hierbij vertegenwoordigd door Jochen Claes en/of Joeri De Leener, bestuurder(s), hierna de “verhuurder” genoemd;

en: _____ [naam en voornaam]

geboortedatum en –plaats of rijksregisternummer _____

wonende te _____ [adres]

met als studierichting _____

GSM nummer _____ GSM ouders _____

emailadres _____

hierna “huurder” genoemd.

Is overeengekomen wat volgt:

Artikel 1. voorwerp

De verhuurder geeft bij deze in huur aan de huurder, die aanvaardt, voor privé gebruik, een gemeubelde kamer met eigen sanitair, met nummer «**kamernummer**» op de «**verdieping**»e verdieping, gelegen «**adres**».

De kamer bestaat uit een leefruimte en een aparte badkamer en is voorzien van volgende meubilering: bed en lattenbodem (zonder matras), bureau, boekenrek, kleerkast, koelkast, gordijnen, rookmelder.

De huurder verklaart de woongelegenheid te bestemmen tot persoonlijk studieverblijf zonder recht op bestemmingswijziging en zijn domicilie niet in de woning te hebben of te nemen.

Artikel 2. duur

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een beperkte duur van één jaar met aanvang op «**startdatum**» en eindigend op «**einddatum**» zonder dat hiertoe enige opzegging vereist is. Het gehuurde goed 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.

Artikel 3. huurprijs

De basishuurprijs bedraagt € «**huurprijs**» per maand.

Deze zal vòòr de «**dag**»e van elke maand betaald worden door overschrijving op rekeningnummer «**rekening**» op naam van **immoTake BV**, met gestructureerde mededeling «**mededeling**» en dit gedurende de hele contractperiode.

Indien het een opeenvolgende huurovereenkomst betreft met dezelfde student voor dezelfde kamer/studio wordt deze huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst geïndexeerd conform het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 4. bijkomende kosten

In deze huurprijs is NIET inbegrepen: **een maandelijks bijdrage voor**

- **elektriciteit:** voorschot van € 15 per maand
- **(warm en koud) water:** forfait van € 35 per maand per bewoner
- **verwarming:** forfait van € 35 per maand
- **draadloos internet:** forfait van € 15 per maand
- **totaal: € 100 per maand (€ 135 in geval van 2 bewoners)**

Dit bedrag wordt elke maand, samen met de huur, betaald op het rekeningnummer vermeld in artikel 3.

De privativelekticiteitskosten worden op het einde van de huurperiode afgerekend volgens verbruik op de individuele meter. De gemeenschappelijke elektriciteitskosten worden afgerekend volgens de tellerstand van de hoofdmeter en verdeeld pro-rato het aantal bewoners.

In deze huurprijs is eveneens NIET inbegrepen: **belasting op tweede verblijven (“studententaks”) van € 118* per jaar.** Deze belasting wordt op het einde van de huurperiode aangerekend.

De huurder dient aan de verhuurder, uiterlijk voor 1 december van het lopende academiejaar, een attest van inschrijving aan een onderwijsinstelling van voltijds dagonderwijs voor te leggen. Bij gebreke hiervan tijdig te voldoen, is de huurder verplicht de verhuurder een gemeentebelasting voor niet-studenten van € 1637,5* te betalen.

* De bedragen zijn van toepassing op aanslagjaar 2025 en worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het gemeentereglement van de Stad Leuven.

Artikel 5. waarborg

De kamerwaarborg bedraagt 2 maanden basishuur, d.i. € «**waarborg**» «**overgedragen**». Deze waarborg wordt **zo snel mogelijk** (ten laatste binnen de 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst), via overschrijving betaald op rekeningnummer vermeld in artikel 3 op naam van immoTake BV.

De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend. De waarborg 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. 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 en voldaan zal dit bedrag of saldo opnieuw ter beschikking gesteld worden d.m.v. een storting op het rekeningnummer van de huurder, door hem mee te delen.

Wanneer een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten, wordt de waarborg overgedragen.

Artikel 6. laattijdige betalingen

Elke rekening wordt als aanvaard beschouwd 14 dagen na verzending en zal vereffend worden binnen de 14 dagen na ontvangst. Bij laattijdige betalingen is van rechtswege en zonder enige verdere ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd van 10% op jaarbasis. Elke betalingsherinnering, hetzij telefonisch, hetzij via mail, zal worden aangerekend aan € 5 per herinnering, een schriftelijke herinnering aan € 12,5 per herinnering.

Artikel 7. onderhoud, herstellingen en schade op het gehuurde

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 schriftelijk in kennis stellen van iedere beschadiging, schade of defect, die een herstelling noodzaken. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk en naar best vermogen uit te voeren. Ze kunnen nooit enige vorm van compensatie vanwege de verhuurder rechtvaardigen.

Het gewone onderhoud van de kamer zijn laste van de huurder. Eigen behang-, boor-, nagel-, schilder- en verfwerken en aanverwanten zijn niet toegelaten behoudens een voorafgaandelijke schriftelijke toelating en een passend herstel bij het einde van de huurovereenkomst.

De huurder is verantwoordelijk voor de schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf en door derden aan wie toegang tot het verhuurde werd verleend.

De huurder neemt alle voorzorgen om vorstschade in de kamer te vermijden.

Artikel 8. plaatsbeschrijving

De huurder verklaart het gehuurde te ontvangen in de staat die tegensprekelijk zal worden vastgesteld in een plaatsbeschrijving opgemaakt bij de intrede van het gehuurde goet.

Artikel 9. gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen moeten, uit veiligheidsoverwegingen, vrij blijven van alle hindernissen.

De gemeenschappelijke ruimtes en de gemeenschappelijke keukens dienen zich steeds in ordelijke staat te bevinden.

Bij abnormale bevuiling van en/of schade aan de gemeenschappelijke delen wordt, indien niemand zich hiervoor verantwoordelijk stelt, de kosten solidair aan de bewoners aangerekend.

Afval wordt gesorteerd conform de geldende reglementering van de Stad Leuven. Afvalzakken worden door de huurder zelf aangekocht en op het voetpad geplaatst op de voorziene dagen.

Artikel 10. sleutels en sloten

Het plaatsen van een persoonlijk cilinderslot is niet toegestaan.

Bij het verlies van een sleutel wordt € 75 aangerekend.

Een cilinderslot wordt als onveilig beschouwd bij sleutelverlies en/of het ontbreken van originele sleutel(s). Om de kosten van vervanging te vergoeden zal minimum € 150 aangerekend worden per cilinderslot.

Artikel 11. nutsvoorzieningen en internet

Geen enkel verhaal kan op de verhuurder gemaakt worden bij (ver)bouwingswerken, bij stoornissen van de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, bel en/of parlofoon, ...) noch bij persoonlijke schade opgelopen eender waar in het complex.

Internet (draadloos en via 1 vast aansluitpunt per kamer) is aanwezig in elke kamer. De verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele problemen bij de verbinding, aansluiting of instellingen. De verhuurder blijft eigenaar van de geïnstalleerde wifi access points. Het gebruik van een eigen wifi access point is niet toegelaten.

Artikel 12. veiligheid

Noch in het gehuurde, noch in de gemeenschappelijke ruimtes, mag, behoudens installatie door de verhuurder, uit veiligheidsoverwegingen gekookt worden. Het (bij)plaatsen van elektrische kookplaten, friteuses, gastoestellen en/of bijkomende verwarmingstoestellen zijn nergens toegelaten, noch op de kamer, noch in de gemeenschappelijke ruimtes.

Het is absoluut verboden te roken, noch in het gehuurde, noch in de gemeenschappelijke ruimtes.

Het is absoluut verboden voorwerpen te plaatsen of aan te brengen aan de buitenzijde van de ramen, op vensterbanken of platte daken.

Artikel 13. rustig genot

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van het verhuurde te verzekeren. Hij zal slechts toegang hebben tot het gehuurde in geval van overmacht, aangekondigde bezichtigingen in het kader van wederverhuuring of mits toestemming van de huurder.

De huurder verklaart het Reglement van Inwendige Orde ontvangen te hebben en dit strikt na te leven. De huurder dient zich te onthouden van alles wat de rust van de medebewoners zou kunnen storen. Feesten, fuien en aanverwanten zijn nergens in het gebouw toegelaten! Het houden van dieren is nergens toegelaten.

Indien de afspraken gemaakt in het Reglement van Inwendige Orde niet worden nageleefd, zullen, vanaf de 3^e waarschuwing, boetes geheven worden ten bedrage van € 50.

Artikel 14. onderverhuuring

Onderverhuuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt er wel in toe dat de huurder zijn kamer onderverhuurt aan een student wanneer de huurder deelneemt aan een studieuitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen, telkens op voorlegging van een bewijsstuk van de onderwijsinstelling. De huurder moet de adres- en contactgegevens van de onderhuurder aan de verhuurder bezorgen voor de start van de onderverhuuring.

Artikel 15. 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 drie maanden vòòr de inwerkingtreding ervan beëindigt. De huurder is een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd wanneer de huurovereenkomst minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst beëindigt wordt.

b/ 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 in beide gevallen schriftelijk worden verstuurd met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzeggingsstermijn 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 opzeggingsstermijn een nieuwe huurder aanbiedt die de kamer onmiddellijk wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst nog tijdens de opzeggingsstermijn definitief stopgezet en treedt de nieuwe huurovereenkomst op dat ogenblik in werking.

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.

Artikel 16. overdracht bij beëindiging

Bij beëindiging van deze huurovereenkomst zal het gehuurde door de huurder worden ontruimd, hersteld en gepoetst volgens beschrijving in het Reglement Inwendige Orde. De originele en genummerde sleutels zullen worden overgedragen aan de verhuurder op of vòòr in artikel 2 voorziene datum. Bij nalatigheid, zal de verhuurder, op kosten van de huurder, het gehuurde ontruimen, herstellen en poetsen.

Artikel 17. brandverzekering

De verhuurder verbindt er zich toe voldoende de aansprakelijkheid van de huurder voor brand, ontploffing, waterschade en afstand van verhaal t.o.v. de huurder te laten dekken. Indien de huurder aansprakelijk wordt gesteld, zal de vrijstelling ten laste genomen worden door de huurder. De premie van deze brandverzekering is inbegrepen in de huurprijs.

De verzekering die de verhuurder krachtens dit artikel verplicht is te sluiten, dekt niet de inboedel van de huurder. Tenzij de huurder voor deze risico's gedekt zou zijn in de brandverzekering van zijn hoofdverblijfplaats, kan hij hiervoor eventueel zelf een aparte verzekering afsluiten.

Artikel 18. geschillen

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 (Naamsestraat 80, 3000 Leuven, +32 16 32 44 00, huisvestingsdienst@kuleuven.be) voor te leggen zodat deze in de mogelijk is een verzoeningsvoorstel te doen. Het initiatief tot eventuele gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf. Het Huisvestingsdienst bemiddelt enkel in huurgeschillen met huurders die student zijn te Leuven.

Bij eventuele rechtelijke geschillen is uitsluitend de rechtbank van Leuven bevoegd.

De vulgariserende toelichting van het Vlaamse Woninghuurdecreet is te vinden op www.woninghuur.vlaanderen.

Opgemaakt te Leuven, in 2 originelen, één voor elke partij.

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

Een kopie van deze huurovereenkomst bezorgt de verhuurder aan het registratiekantoor.

Datum:

Handtekeningen:

Voor de huurder

voor immoTake