

## Huurovereenkomst voor een studentenkamer Hanswijkstraat 74, 2800 MECHELEN

Tussen ENERZIJD:

JeLo Consulting bvba met maatschappelijke zetel te 2830 TISSELT, Wolvenweg 1, en BTW nr. BE 0835 412 696 vertegenwoordigd door de zaakvoerder Dhr. Dirk REYNIERS,

Contactgegevens:

Telefoon: +32 475 70 50 22 of +32 38 86 44 07

e-mail: [dirkreyniers@jeloconsulting.be](mailto:dirkreyniers@jeloconsulting.be)

verder genoemd de Verhuurder

en ANDERZIJD

Naam huurder:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Adres:

Telefoon:

e-mail:

Verder genoemd de Huurder

### ARTIKEL 1

De Verhuurder geeft in huur aan de Huurder een gemeubelde **studentenstudio nr 1** geschikt voor studieverblijf door één persoon in de kamerwoning gelegen te 2800 MECHELEN, Hanswijkstraat 74, gedurende het academiejaar **XXXX**.

De studio bevindt zich op de eerste verdieping aan de XXXzijde van de kamerwoning en heeft een aparte badkamer met douche, WC en lavabo meubel.

De studio kan enkel worden gebruikt als studieverblijf. Het is de Huurder niet toegestaan er zijn hoofdverblijf te nemen.

De kosten voor verwarming, elektriciteit, water en bekabeld internet zijn begrepen in de huurprijs voor zover er een normaal verbruik is.

Op de gelijkvloerse verdieping is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig welke door de huurder kan worden gebruikt voor ontspanning en/of gezellig samenzijn.

### ARTIKEL 2

De huurder heeft het vrij gebruik van studio nummer X. De oppervlakte van de kamer bedraagt +/- X m<sup>2</sup> en omvat een keuken met kookvuur, dampkap met koolstoffilter, enkele spoelbak en koelkast met diepvriesvakje. Verder is er een badkamer met douche, lavabomeubel en toilet. Op de studio is er

bekabeld internet aanwezig. De studio is aangesloten op de centrale verwarming. De studio is bemeubeld met een enkel bed voorzien van lattenbodem, een kleerkast, bureau met bureaustoel, eettafel met keukenstoel, boekenkast, bureau en bureaustoel. Alles is in perfecte staat. In bijlage aan deze overeenkomst zit een plaatsbeschrijvingsdocument waar de Huurder eventuele gebreken kan melden aan de Verhuurder. Dit document dient voor 15 september aan de Verhuurder te worden terugbezorgd met aanduiding van eventuele gebreken en stavingsfoto's. Na 15 september worden eventuele gebreken geacht te zijn aangebracht door de Huurders.

### ARTIKEL 3

De huurperiode bedraagt 12 maanden en neemt een aanvang op **1 september 20XX** en eindigt op **31 augustus 20XX**. Wanneer de Huurder beslist om de kamer niet verder te huren voor het volgende academiejaar, of wanneer de Huurder wordt geweigerd om het volgend academiejaar verder te huren, zal de kamer vrij worden gemaakt ten laatste op **14 augustus 20XX**, dit om de Verhuurder toe te laten de nodige verbouwings-, herstellings- of opfrissingswerken uit te voeren. De huurprijs zal niet worden verminderd.

### ARTIKEL 4:

De huurprijs bedraagt **XXX,XX euro per maand** en omvat zowel het gebruik van het gehuurde goed en de gemeenschappelijke ruimtes door de Huurder als alle kosten en lasten, inclusief het verbruik van verwarming, elektriciteit, water en internet.

De huurprijs is exclusief de belasting op tweede verblijven.

### ARTIKEL 5

De huurprijs wordt betaald in 12 maandelijks betalingen op IBAN rekeningnr. **BE32 0017 8046 4302**, BIC **GEBABEBB** van JeLo consulting bvba. De betaling moet gebeuren vóór de eerste van elke kalendermaand met vermelding van de kamernummer en de maand waarop de huur betrekking heeft.

Bij laattijdige betaling brengen de bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling, louter door het verstrijken van de termijn, interesten voort tegen 12% per jaar, onverminderd alle andere rechten van de Verhuurder.

Indien de betalingsachterstand oploopt tot meer dan 15 dagen, is de Huurder bovendien van rechtswege en zonder ingebrekestelling een bedrag verschuldigd gelijk aan 10% van de openstaande bedragen als forfaitaire en niet-herleidbare schadeloosstelling.

### ARTIKEL 6

De Huurder stort uiterlijk 2 maanden voor de inwerkingtreding van deze overeenkomst een waarborg ten bedrage van 2 maanden huur op de rekening vermeld onder artikel 5. Deze 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 huurdersverplichtingen niet is nagekomen. De terugbetaling van deze waarborg, vermeerderd met de eventuele rente op zichtrekening (op ogenblik

van de ondertekening van deze overeenkomst bedraagt deze 0%), gebeurt binnen de drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten.

- a) Indien de Huurder de kamer weder inhuurt voor het volgend academiejaar en de kamer zich in oorspronkelijke en degelijk schoongemaakte staat bevindt op het einde van huidige overeenkomst, wordt deze waarborg overgedragen naar het volgende academiejaar.
- b) De Huurder ontvangt de kamer degelijk schoongemaakt. Indien op het einde van deze huurovereenkomst de kamer zich niet in dezelfde degelijk schoongemaakte staat bevindt, wordt een bedrag van 150 euro van de waarborg afgehouden.
- c) Voor het poetsen van de gemeenschappelijke delen wordt er een beurtrol door alle huurders van de woning opgesteld. Zie hiervoor het huishoudelijk reglement in bijlage. Indien de gemeenschappelijke delen niet behoorlijk worden onderhouden zal een bedrag van 25 euro per maand worden afgehouden van de waarborg.
- d) De Huurders ontvangen bij de start van het huurcontract een sleutel die hen toegang verleent tot de woning (voordeur) en tot de kamer. Indien bij het einde van de overeenkomst de sleutel niet wordt afgeleverd wordt een bedrag van 100 euro afgehouden van de waarborg.

## **ARTIKEL 7**

De Huurder ontvangt het goed voor persoonlijke bewoning. De inkomhal en traphal, zijn uitsluitend bestemd als toegang tot de kamers. De gehele gelijkvloerse verdieping is een gemeenschappelijke ruimte voor alle bewoners van de kamerwoning. In de individuele kamers en de gemeenschappelijke ruimtes mogen geen luidruchtige activiteiten worden ingericht.

## **ARTIKEL 8**

De Verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de kamer te verzekeren. Beide partijen of derden aan wie zij toegang hebben verleend, moeten zich onthouden van alles wat de rust van de medehuurders en burens zou kunnen verstoren. Huisdieren zijn niet toegelaten.

## **ARTIKEL 9**

Onderverhuuring dient aan de Verhuurder tijdig te worden gemeld, welke enkel mits gegronde reden kan weigeren. In ieder geval blijft de Huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de huurovereenkomst. Huuroverdracht is verboden.

## **ARTIKEL 10**

De Verhuurder is verplicht het goed zo te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De Huurder zal de Verhuurder onmiddellijk in kennis stellen van iedere beschadiging of defect. Schade ten gevolgen van foutief gebruik en de schade of waardeverminderingen toegebracht door de Huurder of door derden aan wie hij de toegang tot het gehuurde goed verleende, wordt aan de Huurder aangerekend. Alle huurders van de kamerwoning 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. Alle aangerekende schade moet binnen de maand na de aanrekening door de Huurder worden vereffend. De Huurder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed.

De koelkast en bijhorend diepvriesvak zal door de Huurder regelmatig worden ontdooid en gereinigd. Bij het einde van de huur zal de Huurder een nieuwe koolstoffilter leveren voor de dampkap. (Merk dampkap: BEKO ; type koolstoffilter: 115705; 2 st) Indien geen nieuwe filter wordt geleverd wordt er 75 euro van de waarborg ingehouden.

## **ARTIKEL 11**

De kamer maakt deel uit van een kamerwoning waarbij een leefgemeenschap van studenten wordt gevormd en waarbij elk lid van de gemeenschap zijn bijdrage levert. De Huurder respecteert de leefbepalingen zoals verder uitgewerkt in het huishoudelijk reglement.

## **ARTIKEL 12**

De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen. De Huurder zal de kamer volledig ontruimen en poetsen, (ook de ramen langs binnen én buitenzijde) en de sleutels uiterlijk op datum van beëindiging terugbezorgen. Bij het niet tijdig terugbezorgen van de sleutels wordt er per begonnen week een bezettingsvergoeding van  $\frac{1}{4}$  van de maandelijkse huurprijs aangerekend.

Voor 15 april dient de Huurder schriftelijk aan te geven of hij een optie wenst te nemen op de huur van de kamer voor het volgend academiejaar.

Indien de optie-aanvraag voor wederinhuring voor 15 april gebeurt dan wordt de huurprijs geïndexeerd (gekoppeld aan de gezondheidsindex zoals deze maandelijks wordt gepubliceerd door de FOD Economie basis 2013) op basis van de formule:

basishuurprijs x nieuwe index  
aanvangsindex

De aanvangsindex is de index van de maand maart van het jaar waarin huidige overeenkomst wordt gesloten.

Als nieuwe index geldt het indexcijfer van de maand maart van het jaar waarin de overeenkomst wordt hernieuwd.

Indien de optie aanvraag na 15 april gebeurt dan staat het de Verhuurder vrij een nieuwe huurprijs vast te stellen, waarbij de Huurder het recht hebben om af te zien van verdere inhuring.

## **ARTIKEL 13**

Partijen kunnen deze huurovereenkomst voortijdig beëindigen:

1. De Verhuurder:

Om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de Huurder waardoor de bestemming van het studentenhuis tot studieverblijf in het gedrang komt. Pas na een tweede schriftelijke aanmaning kan de Verhuurder de huurovereenkomst beëindigen. De opzeggingstermijn bedraagt twee maanden en neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan. De Huurder dient de verplichtingen opgenomen in deze overeenkomst verder uit te voeren gedurende de opzegtermijn.

2. De Huurder:

a. Voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst:

- mits betaling van een opzeggingsvergoeding ten belope van twee maanden huur indien de overeenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding.

b. Tijdens de huurovereenkomst:

- bij de beëindiging van de studie, mits een bewijsstuk van het stopzetten van de studies door de onderwijsinstelling.  
De huurder dient de overeenkomst stop te zetten door middel van een aangetekende brief met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.
- Bij overlijden van één van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder. De huurder dient de overeenkomst stop te zetten door middel van een aangetekend schrijven met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden. De opzeggingstermijn neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.
- Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt die de kamer onmiddellijk wil huren en die door de verhuurder wordt aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst onmiddellijk ontbonden en treedt de nieuwe huurovereenkomst in werking.
- Bij overlijden van de student of huurder wordt de huurovereenkomst automatisch en van rechtswege ontbonden op de eerste dag van de maand die volgt op het overlijden.

## ARTIKEL 14

De Verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van de studio te verzekeren. De Verhuurder of zijn afgevaardigde behouden zich het recht voor om samen met de Huurder het verhuurde goed 10 maal per jaar te bezoeken. Wanneer de Verhuurder het nodig acht kan hij alle veranderingen en

herstellingen laten uitvoeren, zonder recht van de Huurder op enige vergoeding, zelfs indien de werken langer dan 40 dagen zouden duren.

#### **ARTIKEL 15**

Vanaf 15 april zullen de huurders de toestemming geven om de kamer te laten bezichtigen aan kandidaat nieuwe huurders.

#### **ARTIKEL 16**

Afval dient persoonlijk gesorteerd en buitengezet te worden, de Huurder voorziet hiervoor zelf vuilniszakken van de stad Mechelen. Zie <http://www.ivarem.be/ophaalkalender.html>

#### **ARTIKEL 17**

Voor het huis is buiten een openbare fietsenstalling. In de woning op het gelijkvloers is tevens een mogelijkheid om fietsen te plaatsen. **In geen geval mogen er fietsen geplaatst worden in de woning.**

#### **ARTIKEL 18**

De voordeur van het huis dient steeds op slot gedaan te worden.

#### **ARTIKEL 19**

De Verhuurder staat in voor de verzekering tegen brand- en waterschade van het gebouw. De inhoud van het gebouw is niet verzekerd.

De Huurder dient een eigen brandverzekering af te sluiten met volgende dekkingen:

- huurdersaansprakelijkheid
- verhaal van derden
- persoonlijke inboedel.

*TIP: controleer de brandpolis van je ouders. Mogelijks is een en ander al opgenomen in die polis.*

#### **ARTIKEL 20**

Beide partijen verbinden er zich toe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van de overeenkomst vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken, in der minne te regelen. Het initiatief tot eventuele gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf.

Enkel de rechtbank van Mechelen is in deze bevoegd.

#### **ARTIKEL 21**

De Huurder verklaart kennis genomen te hebben van het huishoudelijk reglement in bijlage. Het huishoudelijk reglement maakt integraal deel uit van deze overeenkomst. Bij tegenstrijdigheden tussen het huishoudelijk reglement en dit contract, zal het laatste primeren. Door ondertekening van het contract verbindt de Huurder zich tot de strikte naleving van contract en huishoudelijk reglement.

## **ARTIKEL 22**

De Verhuurder is verplicht de huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving binnen de twee maanden na de ondertekening te laten registreren.

Opgemaakt te MECHELEN, in 2 originele exemplaren, waarbij elke partij verklaart zijn exemplaar te hebben ontvangen,

Deze huurovereenkomst bestaat uit 7 bladzijden die afzonderlijk geparafeerd worden. Alle wijzigingen aan deze huurovereenkomst worden door beide partijen gehandtekend.

Datum:

Voor de verhuurder:  
Dirk Reyniers

Voor de huurder:

Bijlage: Huishoudelijk reglement voor kamers HANSWIJKSTRAAT 74 te 2800 MECHELEN