kotwest
op kot in West-Vlaanderen

HUUROVEREENKOMST VOOR STUDENTENVERBLIJF
ACADEMIEJAAR: ..... - .....

Tussen de ondergetekende partijen:
enerzijds, (*naam*) ……, (eerste en tweede *voornaam*)…… ,wonende te
(*straat + nr*), ... (*postnummer*) ..... (*gemeente*) .....
(*telefoon*) ....., *(geboorteplaats)* …… , *(geboortedatum)* ……
verder genoemd de VERHUURDER,

en anderzijds, (*naam*) ..... , (*eerste en tweede voornaam*) .....
student aan (*onderwijsinstelling*) ..... , (*studiejaar en -richting*) ..... , wonende in hoofdverblijf te
(*straat + nr*) ..... , (*postnummer*) ..... (*gemeente*).....
(*telefoon*) ....., *(geboorteplaats)* …… , *(geboortedatum)* ……
verder genoemd de HUURDER, wordt overeengekomen wat volgt:

ART. 1. De verhuurder geeft in huur een studentenkamer, bestemd voor bewoning door 1 persoon, gelegen te (*straat + nr*)……
,(*postnummer*)…… (*gemeente*) …… aan de voorkant/achterkant/zijkant van het gebouw, op de verdieping/het gelijkvloers, met kamernummer , voor de periode van het studieverblijf gedurende het academiejaar .....-..... De huurder verklaart de woongelegenheid te bestemmen tot studieverblijf en zijn hoofdverblijf niet in de woning te hebben.

ART. 2. In het gehuurde goed is voorzien *(schrappen wat niet past en aankruisen waar nodig)* :

a) meubilering (bed met matras, matrasbeschermer en hoofdkussen, bureau, tafel, stoel, zetel, boekenrek, kleerkast);
eventuele andere meubelen : .....

b) sanitaire installatie

warm/koud stromend water	☐ in de kamer	
bad/stortbad	☐ in de kamer	☐ in een gemeenschappelijk lokaal
toilet	☐ in de kamer	☐ in een gemeenschappelijk lokaal

c)	kookgelegenheid	☐ in de kamer	☐ in een gemeenschappelijk lokaal	
d)	telefoonaansluiting	☐ in de kamer	☐ in een gemeenschappelijk lokaal	
e)	kabelaansluiting	☐ in de kamer	☐ in een gemeenschappelijk lokaal	
f)	gemeenschappelijke ruimte	☐ neen	☐ ja, waar :	
g)	ruimte voor fiets	☐ neen	☐ ja, waar :	
h)	ruimte voor auto	☐ neen	☐ ja, waar :	
i)	verwarming	☐ centrale verw.	☐ gasradiator	☐ elektrische verwarming
		☐ andere verwarming :		

j) andere : .....

ART. 3. PLAATSBESCHRIJVING Gedurende de eerste 14 dagen van het effectief gebruik van het verhuurde goed en wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, hebben beide partijen het recht op tegenspraak en voor gemeenschappelijke rekening een omstandige plaatsbeschrijving op te maken. Hetzelfde geldt bij het einde van de huur. Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving 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.

ART. 4. TERMIJN De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van …… maanden.
Deze periode neemt een aanvang op ..... en eindigt op ..... .
Tenzij de huurovereenkomst aanvangt op de 1ste van een maand, vangt een huurmaand aan op de ..... van een kalendermaand en eindigt op de ..... van de volgende kalendermaand.

ART. 5 HUURPRIJS EN ONKOSTEN De huurprijs bedraagt €..... per maand.
In dit bedrag is begrepen wat aangeduid is:

- ☐ de huur van de kamer
- ☐ €…… voor de huur van de meubels
- ☐ de levering van water in de kamer en de gemeenschappelijke delen
- ☐ het schoonmaken van de gemeenschappelijke lokalen
- ☐ de levering van elektriciteit voor standaardverlichting, radio, wekkerradio, scheerapparaat, handhaardroger, PC, printer, …
- ☐ de kosten voor verwarming in de kamer
- ☐ het energieverbruik (verwarming en elektriciteit) van de gemeenschappelijke keuken en van het gemeenschappelijk sanitair
- ☐ internetgebruik

In dit bedrag is NIET begrepen wat aangeduid is:

- ☐ € …….. vaste kost per maand voor water / elektriciteit / verwarming
- ☐ € …….. voorschot per maand voor water / elektriciteit / verwarming

  Het verschil tussen de werkelijke kosten en de reeds betaalde voorschotten wordt op het einde van de huur in een afzonderlijke rekening opgegeven. De verhuurder bezorgt de eindafrekening uiterlijk drie maanden na het einde van de huurperiode. Indien geen individuele tellers voorzien zijn, en voor zover het gaat om woongelegenheden met vergelijkbaar comfort, worden de kosten verdeeld op basis van volgende verdeelsleutel ……
- ☐ € …….. internetgebruik
- ☐ € …….. bijdrage in de brandverzekering
- ☐ ……

ART. 6. BETALINGSWIJZE

Dit bedrag wordt betaald in maandelijkse betalingen tegen kwijting of overschrijving op rekeningnummer IBAN

BIC t.n.v. ..... De betaling moet gebeuren uiterlijk binnen de vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand.

ART. 7. WAARBORG De huurwaarborg bedraagt één/twee maand(en) huurprijs, zijnde ..... €.

- ☐ De huurder zal de waarborg deponeren bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde 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 aan de verhuurder tegen ontvangstbewijs.

De waarborg kan door de huurder nooit als huur worden gerekend en kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het gehuurde goed, toegebracht door de huurder of door derden aan wie hij de toegang tot de kamer verleende. Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de huurder. De waarborgsom of het saldo ervan komt aan de huurder toe bij het inleveren van de sleutels en uiterlijk bij het einde van de overeenkomst.

De terugbetaling zal contant gebeuren of door storting op rekeningnummer IBAN BIC t.n.v. …… , en dit binnen de acht dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst. Indien de huurder de beschikking heeft over de kamer tijdens de vakantieperiode volgend op de huurovereenkomst, wordt de waarborg geregeld op de datum waarop de huurder de kamer verlaat.

ART. 8. HET EINDE VAN DE OVEREENKOMST De huurovereenkomst eindigt op de overeengekomen datum zonder opzegging. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen. Behoudens een andere regeling moet de huurder de kamer op dat ogenblik volledig ontruimen en in elk geval de sleutels terugbezorgen aan de verhuurder, zelfs indien de huurder nog over de kamer mag beschikken tijdens de periode van de tweede zittijd. Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten met dezelfde student, komen beide partijen onderling overeen in welke mate de kamer moet worden ontruimd. In elk geval dienen de sleutels terugbezorgd te worden bij het einde van de eerste huurperiode, ook indien de huurder nog over de kamer mag beschikken tijdens de periode van de tweede zittijd. Indien de partijen geen schikkingen treffen om de sleutels persoonlijk te overhandigen, zal de huurder de sleutels aangetekend terugsturen.

ART. 9. VAKANTIEREGELING EN REGELING TWEEDE EXAMENPERIODE De huurder mag ononderbroken beschikken over de kamer tijdens de huurovereenkomst. De huurder kan - mits uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder - vrij over de kamer beschikken tijdens de vakantieperiode volgend op het einde van de huurovereenkomst. Hiervoor dient een daghuur betaald te worden gelijk aan ten hoogste 1/30 van de maandelijkse huurprijs.

In geval van herexamen voor opleidingsonderdelen van hetzelfde studiejaar, kan de student beschikken over een gelijkwaardige kamer en dit vanaf vijf dagen voor de aanvang van dit examen tot de dag na het laatste herexamen. Hiervoor dient een daghuur betaald te worden gelijk aan ten hoogste 1/30 van de maandelijkse huurprijs. De student die van dit recht wenst gebruik te maken, moet de verhuurder hiervan tijdig op de hoogte stellen en dit ten laatste op 15 juli.

ART. 10. ONDERVERHUREN EN HUUROVERDRACHT Onderverhuring en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. De verhuurder stemt erin toe dat de huurder zijn kamer mag onderverhuren wanneer de huurder deelneemt aan een studieuitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen.

ART. 11. VOORTIJDIGE BEËINDIGING

a) De partijen kunnen deze overeenkomst beëindigen door het geven van een opzegging van twee maanden:

de verhuurder	- om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het huis tot studieverblijf in het gedrang komt
de huurder	- om reden van ernstig gebrek aan de isolatie of veiligheidsinstallatie of om een ernstige reden waardoor de kamer niet geschikt kan worden beschouwd als studieverblijf - bij overlijden van één van de ouders
zowel de huurder als de verhuurder	- bij officiële stopzetting van alle studies door de huurder in de gemeente waar de student onderwijs volgt.

b) De huurovereenkomst wordt ontbonden door het overlijden van de huurder.

c) De huurder kan deze overeenkomst beëindigen door het geven van een opzegging van twee maanden bij huwelijk. Als geen plaatsvervanger wordt gevonden, kan de verhuurder een wederverhuringsvergoeding eisen van maximum twee maanden huur.

De opzegging moet in alle gevallen per aangetekend schrijven worden betekend met opgave van de reden en bijvoegen van de bewijsstukken. De opzegging gaat in op de eerste dag van de huurmaand volgend op de maand van betekening. Een kopie van dit schrijven wordt aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling overgemaakt. Indien zich tijdens de opzegtermijn een nieuwe huurder aanbiedt voor de kamer die door beide partijen kan worden aanvaard, wordt de bestaande huurovereenkomst ontbonden op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst in werking treedt.

ART. 12. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN Het technisch onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake. 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 uit te voeren. De verhuurder moet het bewijs kunnen voorleggen van het regelmatig onderhoud door bevoegde personen van alle verwarmingstoestellen en schoorstenen. De verhuurder is verplicht alle gebruiksaanwijzingen en veiligheidsvoorschriften toepasselijk op elektrische installaties en apparatuur ter beschikking te stellen van de huurder.
De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot de kamer verleende. De huurder neemt mede alle voorzorgen om vorstschade in de kamer te vermijden. De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst. De huurders worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor niet aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en aan de veiligheidsinstallaties, voor zover het niet gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage. De verhuurder mag geen verbouwingswerken / wijzigingen aanbrengen aan het gehuurde goed zonder schriftelijke toestemming van de huurder en in geen enkel geval tijdens de blok- en examenperiode. Hetzelfde geldt voor de huurder. De aangevraagde verbouwingen of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden.

ART. 13. RUSTIG GENOT De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot te verzekeren. Hij heeft slechts toegang tot het gehuurde goed met het oog op schoonmaak, 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 dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de medebewoners of buren zou kunnen storen door henzelf of derden aan wie zij toegang hebben verleend.

ART. 14. COMFORT De kamer moet in overeenstemming zijn met de geldende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Bovendien moet de kamer voldoende verlicht, verlucht en tegen geluid geïsoleerd zijn. De verhuurder waarborgt een temperatuur van 20° C tussen 7 en 24 uur, en 12° C 's nachts indien er centrale verwarming is. Indien de verwarming gebeurt met een ander toestel, waarborgt hij de mogelijkheid tot het bekomen van een temperatuur tot 20° C. Verwarmingstoestellen waarbij het verbrand gas niet afgevoerd wordt naar buiten zijn verboden.

ART. 15. BRANDVERZEKERING De verhuurder verbindt er zich toe voldoende de huurdersaansprakelijkheid van de huurder voor brand en aanverwante gevaren, elektriciteit en waterschade te laten dekken. Het niet nakomen van deze verbintenis heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest. Overeenkomstig art. 5 verbindt de huurder er zich toe aan de verhuurder die daarom verzoekt, zijn aandeel te betalen in de meerpremie die voortvloeit uit het onderschrijven van de verzekering. De persoonlijke inboedel van de huurder is niet gedekt via de brandverzekering van de verhuurder. Tenzij hij hiervoor gedekt is via de brandverzekering van zijn ouders (hoofdverblijfplaats), zorgt de huurder zelf voor de verzekering van zijn inboedel.

ART. 16. BEMIDDELING HUISVESTINGSDIENST VAN DE ONDERWIJSINSTELLING De partijen verbinden zich ertoe elk geschil over de interpretatie, die uitvoering of de beëindiging van deze huurovereenkomst aan de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling voor te leggen, vooraleer het bij de rechtbank aanhangig te maken. Deze dienst doet zo snel mogelijk een voorstel om de partijen tot verzoening te brengen. Het initiatief tot verdere, desgevallend gerechtelijke stappen, ligt bij de partijen zelf.

ART. 17. 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 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. 18. De verhuurder verbindt er zich toe de brandveiligheidsvoorschriften van het huis aan de huurder te overhandigen. De huurder verklaart een exemplaar van deze voorschriften ontvangen te hebben. Deze documenten maken integraal deel uit van deze overeenkomst.
Deze huurovereenkomst kan eveneens aangevuld worden met een huishoudelijk reglement. In dat geval dient de huurder zich naar de bepalingen ervan te gedragen, op voorwaarde dat de huurder er kennis heeft van kunnen nemen vóór de ondertekening van de huurovereenkomst. Dit reglement dient ondertekend te worden door beide partijen en gehecht te worden aan alle exemplaren van de huurovereenkomst. De inhoud ervan mag in geen geval strijdig zijn met, of afbreuk doen aan de bepalingen vervat in de huurovereenkomst.

Opgemaakt te ..... op ..... in vier exemplaren, waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben. Het derde is bestemd voor de registratie, het vierde voor de huisvestingsdienst van de onderwijsinstelling.

DE HUURDER	DE VERHUURDER