**Art. 1 Aansprakelijkheid**

De verhuurder is niet verantwoordelijk voor diefstal of gebeurlijke ongevallen. In voorkomend geval dient de verhuurder hier van onmiddellijk te worden verwittigd.

**Art. 2** **Waarborg**

De waarborg die aan de verhuurder werd overhandigd, 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.

Voor de sleutels wordt een waarborg gevraagd van 75 euro per sleutel.

**Art. 3 Verdeelsleutel gas/elektriciteit**

Overeenkomstig artikel 4 van de huurovereenkomst zal de verhuurder op het einde van de huurperiode een eindafrekening maken van het gas-en elektriciteitsverbruik. De verhuurder zal de hem door de nutsleverancier op jaarbasis gefactureerde kost versleutelen in functie van de volgende verdeelsleutel, die gebaseerd is op de vloeroppervlakte van de kamers, studio’s en gemeenschappelijke delen:

* Studio 001 – 002 – 0101- 0301 :15%
* Kamer 0101- 0203 : 8%
* Kamer 0201 – 0202 : 6,5 %
* Gemeenschappelijke delen : 11%

De verrekening van deze kosten gebeurt op het zelfde moment als de waarborg.

**Art 4 Onderhoud**

* De gemeenschappelijke delen moeten uit veiligheidsoverwegingen vrij blijven van alle hindernissen (bv. geen schoenen op de gang). Bij abnormale bevuiling van de gemeenschappelijke delen wordt, indien niemand zich hiervoor verantwoordelijk stelt, de kosten solidair over de bewoners aangerekend. De huurders worden vermoed SOLIDAIR AANSPRAKELIJK te zijn voor de niet aanwijsbare schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en haar installaties.
* Het is absoluut verboden het (stapel)bed en /of ander los meubilair uit elkaar te halen of uit de kamer /studio te verwijderen, tenzij expliciete schriftelijke toestemming van de verhuurder.
* Het is absoluut verboden voorwerpen te plaatsen of aan te brengen aan de buitenzijde van de ramen of op de vensterbanken. Affiches, posters en dergelijke mogen niet aangebracht worden op deuren en/of ramen. De verhuurder mag de voorwerpen zonder enige verwittiging verwijderen.
* Alle onderhoud van de kamer is ten laste van de huurder (VERHUUR ZONDER PRESTATIES).
* De gemeenschappelijke ruimte, de gemeenschappelijke keuken en de gemeenschappelijke binnentuin dienen zich steeds in ordelijke staat te bevinden. Het opruimen van de tafel en het afwassen zijn ten laste van de huurder. Na gebruik wordt er afgewassen, kookplaten, tafels, aanrecht en microgolf(oven) gereinigd en het vaatwerk opgeborgen. Indien er bovenop het normale onderhoud moet gepoetst worden, dan zijn de kosten hiervoor ten laste van de huurdergebruikers (solidaire aansprakelijkheid). Achtergelaten afwas welke niet in de kasten is geplaatst, kan zonder verwittiging door de verhuurder worden verwijderd.
* De gebruikers van de gemeenschappelijke keuken voorzien in onderlinge afspraken voor het onderhoud van en het voorzien van onderhoudsproducten voor het aanrecht/afwas en vaatblokjes, zout, spoelmiddel voor de vaatwasmachine.
* De huurders die gebruik maken van de kasten in de gemeenschappelijke keuken/badkamer dienen bij het beëindigen van het contract één maal de aan hem/haar toegewezen kasten in deze ruimtes te ledigen en schoon te maken.
* Een cilinderslot wordt als onveilig beschouwd bij SLEUTELVERLIES en/of het ontbreken van origine(e)l(en). Om de kosten van vervanging te vergoeden zal minimum € 75,00 aangerekend worden per cilinderslot. Het plaatsen van een persoonlijk cilinderslot is niet toegestaan.

**Art. 5 Televisie**

Een TV is aanwezig in de gemeenschappelijke keuken. Er is de mogelijkheid tot TV-aansluiting op de eigen kamer. Het abonnement is ten laste van de huurder.

**Art. 6 Belastingaangifte**

Het inbrengen van de huur bij de belastingaangifte is niet toegelaten.

**Art. 7 Hygiëne**

* Het houden van dieren is niet toegelaten.
* Vuilzakken zijn ten koste van de verhuurder en zijn uitsluitend bestemd voor gebruik in de kelder. Men respecteert de regels betreffende het sorteren van afval in het gebouw en dit conform de voorschriften van de gemeente. Restafval (o.a. keukenafval.) en PMD worden in de daartoe bestemde afvalzakken van de stad Leuven (bruin voor restafval en blauw voor PMD) in de kelder geplaatst. Bij voorkeur wordt dagelijks de afval uit de kamers/gemeenschappelijke ruimtes verwijderd en in de zakken in de kelder geplaatst. Papier wordt eveneens in de kelder verzameld. Het is verboden afval in de gemeenschappelijke delen (op de gang, in de tuin, …) te laten staan.
* Iedere huurder beschikt in de kelder over een eigen glasbak die eigendom blijft van de verhuurder. Glas wordt door de huurder zelf naar de glascontainer van de stad gebracht.
* De gemeenschappelijke delen worden om de 14 dagen gereinigd. De schoonmaakfirma staat in voor het tijdig buiten plaatsen van de vuilniszakken op de voorziene afhaaldagen ( zie kalender vuilnisdiensten van de stad Leuven ter beschikking in de kelder)
* Minstens bij elke vakantieperiode dient de ijskast en/of diepvries te worden gecontroleerd op aanwezigheid van bederfbare goederen. Indien nodig dient men deze voedingswaren mee naar huis te nemen of als vuilnis weg te gooien. Bederfbare etenswaren/etensresten op de kamer en/in of gemeenschappelijke keuken dienen correct te worden verwijderd.
* Op vraag van de verhuurder zal de huurder minstens 1 maal per jaar de ijskast en /of de diepvries in de gemeenschappelijke keuken leegmaken zodat deze grondig kan gereinigd worden. De verhuurder behoudt zich het recht voor voedingswaren die op dat moment nog aanwezig zijn te verwijderen.
* De gemeenschappelijke /eigen douche en/of lavabo) wordt na gebruik onmiddellijk gereinigd en met droge vloer achtergelaten. Het roostertje wordt na elk gebruik proper gemaakt (haren e.d. verwijderen).
* De gemeenschappelijke of eigen keuken, douche en/of toilet wordt netjes achtergelaten na gebruik.

**Art. 8** **Veiligheid**

Het gebruik van brandslangen, brandtrappen en brandblussers is enkel geoorloofd in noodgevallen. Misbruik wordt gesanctioneerd met een geldboete van € 250.

* De huurder die opzettelijk een vals brandalarm veroorzaakt zal alle daaruit vloeiende kosten moeten vergoeden aan de verhuurder.
* Er worden geen echte kerstbomen in het gebouw - inclusief de binnentuin - geplaatst.
* De toegangsdeur moet altijd goed afgesloten zijn uit veiligheidsoverwegingen. De sleutel(s) die bij de aanvang van het contract wordt overhandigd mag niet worden nagemaakt. Deze mag eveneens niet uitgeleend worden aan derden om hen toegang te verlenen tot het gebouw. Bij het verlaten van de kamer dient de student de vensters en de kamerdeur af te sluiten.
* Het is verboden de platte daken te betreden of er vuilnis op te werpen
* Er dient op gelet te worden dat er geen voorwerpen die verstoppingen kunnen veroorzaken terechtkomen in de aflopen en toiletten. Er mogen geen WC blokjes in de toiletten gehangen worden omdat deze regelmatig de oorzaak zijn van verstoppingen.
* Er geldt in het gehuurde goed – inclusief de binnentuin - een TOTAAL ROOKVERBOD.
* Niet huurders mogen onder geen enkel beding in het gebouw overnachten, noch in de kamers noch in de gemeenschappelijke ruimtes.
* In de kamers zonder keuken mag uit veiligheidsoverwegingen nooit gekookt worden**.** Frituur-, gas- en bijkomende verwarmingstoestellen zijn nergens toegelaten, noch op de kamer noch in de gemeenschappelijke ruimte.
* Er worden geen barbecues georganiseerd in de tuin.

**Art. 9 Rustig genot**

De verhuurder verbindt er zich toe het rustig genot van het verhuurde te verzekeren. Hij zal steeds toegang hebben tot het verhuurde, bij afwezigheid van de huurder, dit o.a. voor het nodige nazicht, onderhoud, herstellingen en bezichtigingen voor wederverhuring. Bij overmacht en wederverhuring kan de verhuurder steeds het verhuurde betreden.

De huurder dient zich te onthouden van alles wat de rust van de inwonenden zou kunnen storen. Om de nachtrust van de andere bewoners te garanderen dient de stilte in de gangen te worden bewaard tussen 22 u en 8 u. Muziekinstallaties moeten zo afgesteld worden dat niemand hier hinder van ondervindt. Verder dient de huurder zich te onthouden van alles wat de rust van de medehuurders/verhuurder, buren en/of voorbijgangers zou kunnen storen. Feesten, fuiven en aanverwanten zijn nergens in het gebouw toegelaten!

De gemeenschappelijke douche mag enkel gebruikt worden tussen 7.00u en 23.00u. Het gebruik van gemeenschappelijke/eigen badkamer/ douche is verboden voor personen die geen huurder zijn.

**Art. 10** **Communicatie - Privacy**

De communicatie van de verhuurder naar de huurder en omgekeerd gebeurt bij voorkeur via e-mail tenzij bij hoog dringendheid. Indien het e-mailadres/Gsm-nummer van de huurder/verhuurder wijzigt wordt de andere partij hiervan onmiddellijk op de hoogte gebracht. Defecten worden rechtstreeks via e-mail aan de verhuurder gemeld.

Een lijst met noodnummers is beschikbaar op het informatiebord in de hal van het )gebouw.

De gegevens die de huurder meedeelt aan de verhuurder (naam, adres en de contactgegevens) worden bijgehouden overeenkomstig de Belgische en Europese privacyregelgeving. Deze gegevens worden enkel gebruikt om de dagelijkse werking te kunnen garanderen en om doelgericht informatie te kunnen bezorgen in het kader van de huurovereenkomst. De huurder heeft het recht om zijn/haar gegevens in te kijken en zo nodig de verbetering er van te vragen.

**Art. 11 Fietsen**

Fietsen worden in de fietsenstalling op straat en niet in de woning geplaatst.

**Art. 12 Werken en herstellingen**

Eigen behang-, boor-, nagel-, schilder- en verfwerken en aanverwanten zijn niet toegelaten. Een voorafgaandelijk schriftelijke toelating is noodzakelijk; dit doet echter geen afbreuk aan de vereiste om in een passend herstel te voorzien bij het einde van de huurovereenkomst.

Aangezien alle kosten bij bevriezing ten laste van de huurder vallen wordt aangeraden de verwarming niet geheel te sluiten bij vriesweer en het venster gesloten te houden bij afwezigheid. Het gewone onderhoud en de herstellingen zijn ten laste van de huurder, dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake. Herstellingen die zich opdringen en die ten laste zijn van de verhuurder dienen onmiddellijk gemeld, zo niet zal de huurder gebonden zijn ook deze herstellingen ten laste te nemen. De huurder is verantwoordelijk voor de schade of waardevermindering aan het gebouw, meubilair en de inrichting van zijn/haar kamer en de gemeenschappelijke delen toegebracht door hemzelf of door derden aan wie toegang tot het verhuurde werd verleend. Herstellingen die ten laste van de verhuurder vallen worden steeds naar best vermogen uitgevoerd en kunnen nooit enige vorm van compensatie rechtvaardigen.

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.

**Art. 13** **Verzekering**

De verhuurder verbindt er zich toe voldoende de aansprakelijkheid van de huurder voor brand, ontploffing, waterschade en afstand van verhaal te laten dekken. Het niet nakomen van deze verbintenis heeft automatisch tot gevolg dat de verhuurder elk verhaalrecht tegen zijn huurder verliest. De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder zijn aandeel te betalen in de meer premie die voortvloeit uit het onderschrijven van de verzekering. 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, moet hij hiervoor eventueel zelf een aparte verzekering afsluiten.

**Art. 14 Einde huur**

Zeven dagen voor het beëindigen van het contract moet het gehuurde goed ontruimd zijn en de originele sleutel(s) afgegeven zijn. Indien een degelijke overdracht van het gehuurde, met originele en genummerde sleutelafgifte, zeven dagen voor de beëindiging van de huurovereenkomst onbestaande is, dan zal op kosten van de huurder het gehuurde worden ontruimd, hersteld, gereinigd en gepoetst. Het gehuurde moet met een grote poetsbeurt worden overgedragen (= alles leegmaken + grondig poetsen; koelkast ontdooien, uitwassen, stopcontact uittrekken en deur laten openstaan; aanwezige meubilair afwassen; keukenkast leegmaken en uitwassen; eventuele stickers, posters, kaders, voorzichtig verwijderen; individueel sanitair hygiënisch achterlaten, kalk verwijderen en tegeltjes afwassen; dampkap poetsen en filter vervangen; deur(en) afwassen, radiator afwassen; verlichting afwassen en kapotte lampen vervangen; schakelaars en stopcontacten afwassen, raam + omranding binnen- en buitenkant wassen, etc…). Alle aanwezige gordijnen dienen op 30° gewassen en terug opgehangen te worden. Boor-, kapgaten en aanverwanten, indien ze werden toegelaten, dienen passend te worden gedicht, afgeschuurd en hersteld. De lattenbodem zal onbeschadigd worden overgedragen. Bij niet naleving van dit artikel worden deze interventies aangerekend met een minimum van € 75,00.

Ingeval van grove nalatigheid, of indien om ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder de bestemming van het huis tot studieverblijf in het gedrang komt, behoudt de verhuurder zich het recht voor om de overeenkomst voortijdig als beëindigd te beschouwen door het geven van een onmiddellijke opzeg waarbij de huurder, naast het verlies van de waarborg en de volledige éénmalige jaarlijkse kostendekking, zowel alle kosten, voorschotten en uitgaven die uit de contractbreuk voortvloeien als alle huurgelden en lasten tot het einde van de huurperiode, dient te betalen.

Indien de huurder opteert voor een vernieuwing van zijn contract, dient hij dit te laten weten aan de verhuurder voor 31 maart van het jaar waarin de overeenkomst een einde neemt. De verhuurder heeft echter steeds de mogelijkheid om deze vernieuwing te weigeren. Indien de huurder niets heeft laten weten voor 31 maart heeft de verhuurder het recht om de kamer verder te verhuren. Stilzwijgende wederinhuring kan niet worden ingeroepen.

**Art. 15** **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% van de hoofdsom en 10% op jaarbasis. Elke betalingsherinnering hetzij telefonisch of via mail zal worden aangerekend aan 5 EUR/herinnering, een schriftelijke herinnering aan 12,50 EUR/herinnering.

**Art. 16 Bemiddeling**

Beide partijen verbinden er zich toe elk geschil over 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. De Huisvestingsdienst bemiddelt enkel in huurgeschillen met huurders die student zijn te Leuven. Het initiatief tot eventuele gerechtelijke stappen ligt bij de partijen zelf. Uitsluitend de rechtbank van Leuven is bevoegd.

Datum

Voor akkoord – De huurder