



Studio-Home nv Mevr. Ann Van de Velde Sint-Amandplein 2, 9000 Gent	GSM: 0475/ 83. 36. 39 Tel: 09/223. 32. 38 Fax: 09/ 233. 97. 22	info@immolinerhuur.be
---	---	------------------------------

CONTRACTNUMMER :

Huurovereenkomst:

Verhuurder:

naam: Studio-Home nv., vertegenwoordigd door: Mevr. Ann Van de Velde
adres (straat en nr.) Sint-Amandplein 2
postnummer & gemeente: 9000 GENT
telefoon: 09 223 32 38 fax 09 233 97 22 GSM: 0475 833 639
HR Gent 181.892

Huurder

naam: voornaam:
wonende in **hoofdverblijfplaats** te (straat en nr.) :
postnummer & gemeente/stad :
E-mail student(e) :

telefoon: GSM:

Identiteitskaartnummer:
geboorteplaats en - datum:
student aan de onderwijsinstelling:
studiejaar en -richting:
eventueel hier vertegenwoordigd door **zijn**/haar wettelijke vertegenwoordiger**,

meneer/mevrouw
wonende in de
postnummer & gemeente/straat:
E-mail :
telefoon: GSM:

Hoedanigheid : ouder

die als borgsteller mee ondertekent en zich aldus hoofdelijk en solidair verbindt tot alle huurverplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst en de wettelijke bepalingen.
De huurder verklaart dat de gehuurde appartement* zijn tweede verblijfplaats is.

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: huurtermijn

De huurperiode bedraagt 12 maanden
en neemt aanvang opom te eindigen op

Artikel 2 : Beschrijving van het gehuurde goed

De verhuurder verbindt zich in huur te geven aan de huurder, die aanvaardt,

- kamer tweepersoonsstudio
- duplex éénpersoonsstudio
- **appartement** garage

gelegen te 9000 GENT,
gelegen voorzijde van het gebouw op de
met, bestemd als studentenverblijfplaats.

In de huur is begrepen:

Meubilair:

De kamer – éénpersoonsstudio - tweepersoonsstudio - duplex - **appartement** is gemeubeld volgens een tussen partijen tegensprekelijk op te maken inventaris, welke als één geheel met deze huurovereenkomst beschouwd moet worden. Detail zie plaatsbeschrijving in bijlage

Sanitaire installatie:

- in de kamer: warm en koud stromend water
- in de studio - duplex - **appartement: douche** - bad - **toilet**
- gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen: bad - douche - toilet

Kookgelegenheid:

- In de kamer is toegelaten: koelkast - eigen microgolfoven - gebruik van volledige maaltijden
- In de studio/duplex/**appartement** : kitchenette - **uitgeruste keuken**
- In gemeenschappelijk ingerichte keuken

Gemeenschapsruimte: ja / nee

Plaats voor afgezonderde stalling van fiets - auto

Verwarming: eigen verbruiksmeter : ja – nee (Opname Luminus nv)

De huurder dient bij aanvang van de huur, op eigen naam en voor eigen rekening, een contract af te sluiten met een energieleverancier: ja -- nee

Elektriciteit : eigen verbruiksmeter : ja – nee (Opname Luminus nv)

De huurder dient bij aanvang van de huur, op eigen naam en voor eigen rekening, een contract af te sluiten met een energieleverancier: ja -- nee

Water: eigen verbruiksmeter : ja – nee (Opname Caloribel/Farys)

De huurder dient bij aanvang van de huur, op eigen naam en voor eigen rekening, een contract af te sluiten met **Farys: ja** -- nee

Artikel 3: geen woninghuur

De kamer/studio/**appartement** zal voor de huurder niet dienen als hoofdverblijfplaats, hetgeen voor partijen een essentieel gegeven is.

De kamer/studio/**appartement** is dan ook bedoeld als studentenkamer, en de huurder is elders gedomicilieerd.

Artikel 4: goede staat

De huurder heeft de te huren locatie bezocht en erkent de kamer – studio – duplex – **het appartement** in goede staat van onderhoud te (hebben) ontvangen, wat ook blijkt uit de intredende staat van bevinding. De verhuurder dient dan ook geen voorafgaande werken meer uit te voeren.

De huurder erkent de afwezigheid van zichtbare gebreken en ontlast verder de verhuurder van enige vrijwaringsplicht voor verborgen gebreken.

Artikel 5: huurprijs

De maandelijkse huurprijs bedraagt €

De bijkomende maandelijkse kosten bedragen:

- € Internet.
- € Individueel waterverbruik.
- € Individueel gasverbruik. (provisie)
- € syndickosten. (provisie)
- € EGW. (provisie / specifiek Voskenslaan 169)
- €EGW in de gemeenschappelijke delen.

Aldus totaal te betalen per maand €

De huurprijs moet betaald worden ten laatste **de 10^{de}** kalenderdag voor de maand waarop hij betrekking heeft.

De verhuurder levert telkens een kwijtschrift behalve in geval van storting.

De storting gebeurt op rekeningnummer : **IBAN BE82 3900 1562 8068**

BIC BBRUBEBB

Met bij elke storting de verplichte mededeling van het contractnummer van de huurovereenkomst:

.....

De verhuurder verbindt zich ertoe een onderhoudscontract bij een erkende vakman af te sluiten voor het jaarlijks onderhoud van de boiler. De kosten van het onderhoud worden gedragen door de huurder.

De huurder kan evenwel dit onderhoud op eigen initiatief en op eigen kosten door een erkende vakman laten uitvoeren. Een officieel bewijs moet, in dit geval, voor het einde van de huurovereenkomst aan Studio-Home overhandigd worden.

De huurprijs is te koppelen aan de index ingeval van verlenging van contract.

In deze huurprijs is begrepen:

- de eigenlijke huur van een kamer of studio of duplex of appartement
- het gebruik van de fietsenbergplaats
- de prestaties door hersteldiensten voor herstelling van lekken, breuken en andere defecten die niet door persoonlijk wangedrag van de huurder veroorzaakt werden.
- andere :

In deze huurprijs is *niet* begrepen:

- De kosten van individuele verwarming (gas, elektriciteit, stookolie), de levering van water voor individueel verbruik, de levering van elektriciteit voor individueel verbruik.
- Schoonmaak van de gemeenschappelijke delen
- De kosten voor levering van elektriciteit, water en verwarming voor collectieve toepassingen
- De individuele aansluitingskosten en abonnementen op radio, telefoon, televisie en alle daarmee verbonden uitgaven/kosten, voor individueel gebruik
- De internetverbinding

Specifiek aangaande de collectieve- en individuele kosten :

De aanrekening van de collectieve en individuele kosten voor water en verwarming, elektriciteit in de gemeenschappelijke delen gebeurt door de externe firma Caloribel N.V.

De aanrekening en facturatie van de individuele kosten voor elektriciteit gebeurt op basis van de eigen elektriciteitsmeter door de energieleverancier waarbij de huurder een contract afgesloten heeft.

De eigenlijke afrekening gebeurt :

- op basis van de status van de eigen verwarmingsmeter voor het individuele verbruik, op basis van de status van het individuele elektriciteitsverbruik, en voor een evenredig aandeel in het verbruik van water;
- op basis van een evenredig aandeel in het verbruik van verwarming en het verbruik van elektriciteit voor de collectieve voorzieningen.

De eigenlijke afrekening gebeurt eenmaal per jaar, in de periode oktober volgend op het einde van de huurovereenkomst, en dit door Caloribel N.V. respectievelijk Luminus nv en Farys voor de verbruikte energieleveringen.

EPC : nog te ontvangen

Artikel 6 : eenmalig bijkomende kosten

Ruimen van aalputten en rein houden van waterputten en - aflopen valt ten laste van de huurder. De huurder krijgt hiervoor eenmaal per jaar een afrekening ten belope van 13 € per persoon op einde van huurovereenkomst.

De koolstoffilter van de dampkap dient op het einde van de huurtermijn door de huurder te worden vervangen. Er wordt 12.50 € per éénpersoonsmatras en 25 € per tweepersoonsmatras aangerekend voor het reinigen van de matras op het einde van de huurovereenkomst.

Bovenop de huur zal de huurder 125,00 € brandverzekeringskosten per jaar voldoen, alsook een kost voldoen van 125 € voor de intredende plaatsbeschrijving bij afsluiten van huurovereenkomst en 125 € voor de uittredende plaatsbeschrijving bij beëindiging van huurovereenkomst.

Schade door vandalisme en diefstal is niet gedekt door de verzekering.

Artikel 7 : Waarborg

De waarborgsom, betaalbaar bij de aanvang van de huurovereenkomst, is het equivalent van **2 maanden** huur en bedraagt €

De waarborg kan uitsluitend dienen tot vergoeding van de schade aan het verhuurde goed, toegebracht door de huurder of door derden aan wie hij toegang tot het verhuurde goed heeft verleend.

De waarborgsom mag door de huurder nooit als betaalde huur worden aanschouwd.

De waarborgsom of het saldo ervan wordt aan de huurder teruggestort na het opmaken van een eindafrekening en na de betaling door de huurder van de afrekeningen van de energiefacturen en eventuele openstaande tegoeden. (zie artikel 5).

De terugbetaling zal gebeuren via storting op rekeningnummer:

Indien de waarborgsom op een geïndividualiseerde rekening gestort werd, dient de vrijgave van de waarborg tevens te gebeuren binnen de maand na de betaling door de huurder van de afrekeningen van de energiefacturen.

Artikel 8 : Gebruik van het gehuurde goed

De huurder ontvangt het goed enkel voor persoonlijk gebruik.

Onderverhuring en huuroverdracht zijn strikt verboden behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder. Tot onderverhuring zal onder meer schriftelijke toestemming worden verleend in geval de student elders verblijf dient te houden als gevolg van een stage of een studie-uitwisselingsprogramma e.a.

Artikel 9: Beëindiging van de huurovereenkomst

De huurder kan de huur jaarlijks opzeggen via e-mail mits uitdrukkelijke bevestiging door Studio-Home of een uitdrukkelijke persoonlijke melding op kantoor. Dit ten laatste drie maanden voor het einde van het contract.

Indien de huurder niet opzegt en door de verhuurder in het pand gelaten wordt, dient de huur schriftelijk te worden verlengd. Dit voor eenzelfde periode van twaalf maanden en onder dezelfde voorwaarden.

De verhuurder heeft echter evident en altijd het recht zich op het einde van de bepaalde termijn te beroepen.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst moeten de sleutels aan de verhuurder overhandigd worden, dient de kamer/studio/appartement volledig ontruimd te zijn en de meterstanden genoteerd worden. Afgifte van sleutels bij einde huur kan nooit erkend worden als een aanvaarding door de verhuurder van de goede staat bij uittrede. Hiervoor is steeds een uittredende plaatsbeschrijving en vaststelling van eventuele huurschade vereist.

Artikel 10: Rechten en plichten van huurder en verhuurder

Met betrekking tot de verdeling van de lasten betreffende onderhoud en herstelling verklaren de partijen zich te richten naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder verbindt er zich toe bij het einde van de huurovereenkomst het goed in dezelfde staat als bij aanvang van de huurovereenkomst terug te geven. Tevens verbindt de huurder er zich toe onmiddellijk de verhuurder te verwittigen zo er zich schade voordoet of dreigt voor te doen.

De huurder staat in voor de schade rechtstreeks door hemzelf/haarzelf toegebracht of door anderen aan wie hij/zij de toegang tot het goed verleende, voor zover die schade niet het gevolg is van een normaal gebruik.

De huurder wordt vermoed gemeenschappelijk en voor zijn deel aansprakelijk te zijn voor schade aangebracht aan gemeenschappelijke delen van het huis en dit enkel indien de dader niet kan worden aangetoond.

De huurder verbindt zich ertoe de verhuurder de toegang tot het gehuurde goed te verschaffen in geval van dringende noodzakelijkheid en / of in overleg met en in aanwezigheid van de huurder.

De verhuurder verbindt zich ertoe:

- de kamer zo in te richten dat deze voldoende verlicht en verlucht wordt en tegen ongewoon geluid geïsoleerd is.
- de verwarmingstoestellen degelijk te onderhouden (extra verwarmingstoestellen zijn verboden).
- er zorg voor te dragen dat in de kamer een minimale temperatuur heerst van 18° tussen 8u en 22u en van 12° tussen 22u en 8u.
- de privacy van de studenten te respecteren.

Artikel 11 : wanbetaling

Alle artikelen zijn essentieel.

Indien de borg niet zou worden voldaan, is de verhuurder gerechtigd dit als een eenzijdige beëindiging en een voldoende ernstige contractuele wanprestatie te aanzien, en de ontbinding in te roepen in het nadeel van de huurder.

Indien de huur niet tijdig wordt voldaan, brengt de achterstallige huur van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest op van 10% per jaar, benevens een forfaitaire verhoging van 10% met een minimum van 25 € en een maximum van 1 250€.

Indien twee of meer maanden huur achterstallig zijn, is enkel de verhuurder gerechtigd dit als een eenzijdige beëindiging en een voldoende ernstige contractuele wanprestatie te aanzien, en de ontbinding in te roepen in het nadeel van de huurder.

Artikel 12 : Plaatsbeschrijving

Binnen de 14 dagen na ondertekening van de huurovereenkomst wordt door huurder en verhuurder een intredende plaatsbeschrijving van intrede opgemaakt.

De huurder kan binnen de eerste maand na de ingebruikname nog bijkomende verborgen gebreken signaleren die pas konden blijken uit het gebruik van de gemeenschappelijke delen of de eigen kamer/studio/appartement.

Deze gebreken zullen worden vastgesteld in een door beide partijen te ondertekenen bijkomende verklaring of blijken uit een aangetekend schrijven van de huurder waarop niet door de verhuurder werd geantwoord.

Ook wanneer tijdens de huurperiode in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht, hebben beide partijen het recht de tegenpartij te verplichten een omstandige plaatsbeschrijving op te maken.

In geval van weigering kan de belanghebbende partij zich wenden tot de Vrederechter.

Hetzelfde geldt bij het einde van de huur (art. 594 GW).

Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving bij intrede of bij einde huurovereenkomst wordt de huurder, behoudens het tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen of te hebben verlaten in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat.

Artikel 13 : onderhoud en herstellingen

De huurder dient de kamer/studio/**het appartement** te gebruiken als een goed huisvader en perfect te onderhouden.

De huurder zal tijdens de duur van het contract het gehuurde goed in de als ontvangen goede staat bewaren en onderhouden op zijn kosten en bij het einde van het contract in evenwaardige goede staat teruggeven, afgezien van de normale sleet en de gebreken van de constructie zelf.

De huurder onderhoudt en herstelt de kamer/studio/**het appartement** en alle toebehoren (ruiten, kranen, sloten, klinken, stopcontacten, schakelaars, goten...) op eigen kosten.

Indien de huurder de noodzakelijke werken niet doet, dient de verhuurder de huurder aan te manen. Indien er geen gevolg gegeven wordt op de aanmaning, mag de verhuurder de werken door derden laten uitvoeren op kosten van de huurder.

De huur- en onderhoudsherstellingen vallen ten laste van de huurder evenals de grote herstellingen, normaal ten laste van de verhuurder, indien veroorzaakt door de huurder of door een derde waarvoor de verantwoordelijkheid van de huurder in het gedrang komt.

De herstellingen aan het dak en de ruwbouw van het gebouw, evenals de buitenschilderwerken, vallen ten laste van de verhuurder.

Indien de huurder zou menen dat de verhuurder een herstelling moet uitvoeren, dient de huurder dit onmiddellijk en aangetekend te melden, of op kantoor te melden.

Het is de verhuurder daarop toegelaten de nodige werken uit te voeren, de huurder zal dit noodzakelijkerwijze dulden ongeacht de duur en verzaakt aan alle verhaal (artikel 1721 en 1386 B.W.), doch de verhuurder engageert zich om dit zo veel als mogelijk te realiseren buiten de blok- en examenperiode, behoudens indien de werken dermate zijn dat dit onmogelijk vermeden kan worden.

Artikel 14: verfraaiingen van individuele gehuurde ruimten

Alle kosten van inrichting, verven en andere, binnen de individueel gehuurde lokalen, vallen ten laste van de huurder indien zij ofwel door de huurder veroorzaakt zijn ofwel door de huurder op eigen initiatief en niet nodig voor de degelijkheid van de infrastructuur worden uitgevoerd.

Alle veranderingen en werken dienen voorafgaandelijk aan de verhuurder voorgesteld te worden.

Alle veranderingswerken en verbouwingen die door de huurder niet kunnen weggenomen worden blijven daarenboven bij het einde van de huur verworven door de verhuurder zonder dat deze hiervoor enige vergoeding zou verschuldigd zijn.

Indien de muren beschadigd zijn door de huurder tijdens de periode dat hij/zij gehuurd heeft zullen de muren door een erkende vakman, aangesteld door Studio-Home nv, hersteld worden in de oorspronkelijke staat bij het uittreden van de kamer/studio/**appartement**. De kosten vallen ten laste van de huurder.

Hetzelfde geldt voor eventuele beschadigingen aan het meubilair en alles wat behoort tot de kamer/studio/appartement, dat na beschadigingen zal vervangen worden op kosten van de huurder.

Artikel 15: toezicht en bezichtiging

De verhuurder heeft het recht het pand te bezoeken voor bezichtigingen. Dit geldt ook voor de gehuurde verblijfseenheid, mits voorafgaande verwittiging door de verhuurder en toestemming door de huurder.

De huurder zal bezoeken toelaten van kandidaat-huurders, dit tijdens de kantooruren, in aanwezigheid van de verhuurder.

De huurder zal tevens plakbrieven toelaten op het gehuurde goed die betrekking hebben op de "te huur" stelling.

Artikel 16: onderbreking der diensten

De verhuurder dient geen schadevergoeding te voorzien voor accidentele onderbreking van verwarmingsinstallatie of distributie van water, gas of elektriciteit.

Artikel 17: Registratie en andere kosten

De lasten van het onroerend goed, belastingen en dergelijke, met uitsluiting van gemeentebelasting en belasting op 2^{de} verblijfplaatsen gegeven door gelijk welke overheid, vallen volledig ten laste van de verhuurder.

De kosten van registratie worden door de huurder gedragen.

In geval van vervreemding van het gebouw door de verhuurder zal de niet-geregistreerde huur de koper niet tegenstelbaar zijn.

Artikel 18 : schadevergoeding

Bij ontbinding van deze overeenkomst ten nadele van de huurder is deze gehouden tot de betaling van een schadevergoeding gelijk aan drie maanden.

Artikel 19: betwistingen, bemiddelingen en toepasselijk recht

Enkel de Vrederegichten te Gent zijn bevoegd om uitspraak te doen in verband met geschillen met betrekking tot deze huurovereenkomst, en worden beslecht naar Belgisch recht.

Artikel 20: Verkoop van het verhuurde goed

De verhuurder verplicht er zich toe om bij verkoop van het verhuurde goed de huurder per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen.

De huurder verplicht er zich toe het gehuurde goed te laten bezichtigen gedurende twee nader te bepalen avonden per week.

Artikel 22 : Algemene bepalingen

Voor alles wat niet in deze overeenkomst is voorzien, worden beide partijen verwezen naar de geldende wetgeving.

De huurder verklaart tevens zich naar de bepalingen te gedragen van het huisreglement van Studio-Home nv, waarvan een exemplaar overhandigd aan de huurder bij moment van ondertekening van de huurovereenkomst.

Artikel 23 : Bijkomende bepalingen

Het is verboden muren te schilderen zonder uitdrukkelijke toestemming van Studio-Home.

Het is verboden gaten in de muren te boren. Het houden van dieren is strikt verboden.

Het is verboden te roken in de individuele én de gemeenschappelijke delen of frituurvet te gebruiken.

Opgemaakt te 9000 Gent, opin twee exemplaren waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen, het derde exemplaar is bestemd voor de Dienst Registratie indien de huurder dit wenst, het vierde in geval van borgstelling en voor de borgsteller**.

De verhuurder
Naam en handtekening

De huurder(voorafgegaan door "gelezen en goedgekeurd")
Naam en handtekening

Getekend goed voor hoofdelijke borg voor huurderplichten, en voor ontvangst van een exemplaar van deze overeenkomst.

Wettelijke vertegenwoordiger van de huurder**