

VAN ORLEY INTERNATIONAL STUDENT HOUSE – ACADEMIC YEAR 2020-2021
Tenancy agreement for student accommodation for short or mid-term stay

Each page must be initialled by all parties and the last page signed. All parties will also complete and sign the Dutch version of this contract. In case of dispute, the Dutch version will be considered as decisive.

Landlord	
Name	Brik – Student in Brussel vzw
Company registration number	0464.281.788
Represented by	Jurgen Ral – director
With head office in	Zavelput 20
Postal code & Municipality	1000 Brussels
Country	Belgium
Phone number	+32 (0) 2 211 05 40
E-mail	welcome@brik.be

Tenant(s)	- tenant 1 -	- tenant 2 -
Name		
First names		
Nationality		
Date & Place of birth		
Identity card number		
Sex		
Main place of residence:		
Street & Number		
Postal code & Municipality		
Country		
Institution of higher education		
Degree programme & Programme year		
Student card number		
Mobile number		
E-mail		
(IBAN) bank account		
BIC / SWIFT		
Extra bank details (if any)		

have agreed to the following:

PART 1 | IDENTIFICATION OF THE RENTED PROPERTY & FINANCIAL AGREEMENT

Article 1 | Identification of the property

Property	
Occupied by	pers.
Street & Number	
Postal code & Municipality	
Floor	
Room number	

The tenant and landlord agree that this contract will be subjected to the specific provisions concerning the housing of students (articles 253 to 256 Brussels Housing Code).

The tenant declares that the accommodation will be used for study purposes only and that he will not have his main place of residence in the aforementioned accommodation, which is explicitly forbidden, barring the landlord’s written approval and if the tenant can prove a particular interest.

The tenant is assumed to have viewed the accommodation beforehand. Any deviation between pictures of the property and the actual condition cannot lead to the dissolution or termination of this agreement.

When this contract is signed, the tenant will provide a certificate of regular registration at an institution which provides higher education, and this for the entire duration of this rental agreement or at least for a considerable period of it. In case the rent will be renewed (art. 5), a new certificate will be handed over to the landlord ultimately one month before the renewal.

The tenant who does not possess a certificate as described in the previous paragraph will have to provide a copy of his application or a sworn statement that he will file such an application. In this case, the tenant will provide to the landlord a certificate of regular registration at an institution which provides higher education within two months of the commencement of this rent or the renewal as provided.

Art. 2 | Duration & definition of a rental month

Start date of the rent	
End date of the rent	
Rental period	
Start rental month	th/st day of the calendar month

The rent can be no longer than six months.

Art. 3 | Inventory & home condition report

3.1. It is the tenant's responsibility to draw up an inventory of the condition (on arrival) of the accommodation. A model for this inventory will be put to the disposal of the tenant by the landlord. Within five days following the date of commencement of present agreement, the tenant shall personally hand over the inventory duly signed and – if need be – commented to the landlord.

If the inventory is not returned to Brik within the aforementioned term, the tenant shall be deemed to have accepted the premises in good condition and free of vices/flaws.

In case of renewing the tenancy agreement, the inventory of the first agreement will continue to apply to all following agreements concerning the same student accommodation.

3.2. At the end of the tenancy agreement, and prior to leaving the premises, the tenant will be responsible for drawing up an inventory (on departure). A model of this inventory will be put to the disposal of the tenant by the landlord. The tenant shall hand over the completed inventory in person to the landlord, at the latest on the day of returning the keys. The landlord will give the tenant a copy of the completed form.

All and any damage to the property and furniture established during the inventory (on departure) shall be charged to the tenant.

3.3. The landlord is entitled to carry out an inspection of the inventory completed by the tenant. In case it should appear that a discrepancy exists between the inventory completed by the tenant and the actual condition of the accommodation, the deposit will be released in favour of the landlord.

3.4. The tenant who fails to complete the inventory (on departure) in a timely manner, i.e. at the latest on the last day before leaving the premises, will be deemed to have agreed with the inventory (on arrival) drawn up by the new tenant of the accommodation. This last inventory shall count as the definitive inventory of the condition towards the former tenant. Consequently, the landlord is entitled – if need be – to take all aforementioned measures.

3.5. During the inspection of the inventory (on departure), Brik will determine if the premises are properly cleaned. In case the property is not cleaned properly, a fee of 50,00 EUR will be charged to the tenant. In case the property needs to be repainted, a fee of 250,00 EUR will be charged.

During the inspection of the inventory (on departure), Brik will also capture whether the tenant has left behind own furniture or other objects. Furniture and/or other objects that are not registered or that are left behind shall be removed by (doing of) Brik. For this an additional cost of 100,00 EUR will be charged to the tenant for each piece of furniture or appliance left behind.

Art. 4 | The end of the tenancy agreement

4.1 This rental agreement will end on the date provided by art. 2, either without a termination notice in case the tenant decides to leave the property or, in case the landlord wishes to terminate the contract, through a termination notice preceding the end date at least three months.

4.2 Unless otherwise agreed, the tenant must completely vacate the accommodation at the end date of the agreement, remove all personal belongings (except for the furniture belonging to the landlord) and clean the property.

When a new agreement with the same student is concluded, both parties decide in mutual agreement to what extent the accommodation has to be vacated.

4.3 The keys must always be personally returned to the landlord, at the latest on the end date of the tenancy agreement.

Should the tenant fail to hand the keys in a timely manner, the landlord is entitled to call upon a locksmith to assist him in entering the premises and to change the locks. The replacement of the locks costs 120,00 EUR and will be charged to the tenant.

Art. 5 | Renewal of the rent

In case no termination notice has been given and the tenant remains without opposition of the landlord in the rented property once the end date of the rent has passed (as provided in art. 2), the rental agreement is considered to be originally concluded for a period of 12 months, starting from the date on which the original rent has commenced.

Art. 6 | Composition of the rent

Total rent	€
Total rent / month	€

The rent can be adapted, once a year on the date of the anniversary of the rent, to the general cost of living. This under the conditions provided by article 1728bis of the Civil Code.

In the total rent is included:

- net rent

net rent	€
----------	---

- fixed monthly cost of utilities

water, electricity & heating	€
internet (wifi)	€

There are no individual meters in the student house.

Art. 7 | Method of payment – Default of payment

The net rent + fixed costs + advance of utility costs is deposited monthly, at the latest within the first five days after the start of the rental month, on the bank account of the landlord.

The payment of the first month + costs will be done at the closing of the agreement.

To pay / month	€
To pay / month / person	€
IBAN	BE68 7340 0642 XXXX
BIC / SWIFT	KREDBEBB
Name landlord	Brik vzw

In case of non-payment of rent, costs or charges, a yearly interest of 7% will be charged by right and without prior notification of default from the 15th day after the due date. A written reminder (extra cost: 15,00 EUR) will be sent after 15 days arrears.

Art. 8 | Deposit

The tenant will pay the deposit within seven days after signing the tenancy agreement by depositing the amount due into a bank account of a financial institution, belonging to Brik vzw.

Deposit	€
IBAN	BE44 7441 0642 XXXX
BIC / SWIFT	KREDBEBB

The deposit can never be considered as a payment of rent by the tenant and can only be used to reimburse damages to the rented property caused by the tenant or a third party granted access to the accommodation by the tenant.

The deposit will be refunded at the latest within 2 months after the termination of the tenancy agreement, if all conditions of this agreement have been met and after full settlement of all outstanding amounts due, by means of a deposit into the bank account(s) mentioned above.

The non-payment of the deposit or the first month's rent within seven days after signing this agreement will be considered as a serious shortcoming by the tenant (cf. art. 19).

PART 2 | OBLIGATIONS

2.1 | OBLIGATIONS OF THE LANDLORD

Art. 9 | Basic obligations with regard to safety, health and amenities

The landlord promises to adhere to the regulations of the Brussels Housing Code.

The landlord declares having received the quality label "quality student housing" for the rented property, this in accordance with article 254 of the Brussels Housing Code and the decree of the Brussels Government dd. 16 November 2017.

Art. 10 | Maintenance and repairs

In accordance with the relevant legal provisions, all technical maintenance and repairs are the responsibility of the landlord. The tenant must immediately, in writing, notify the landlord of any damages or defects requiring repairs. The landlord undertakes to have the repairs carried out as soon as possible.

The landlord can carry out small maintenance jobs in the accommodation or have them carried out. In that case, the tenant will grant access to the workers of Brik.

For major repairs, a suitable moment is to be decided upon in consultation with the tenant(s). The landlord will, however, carry out no repairs during the revision or the examination periods, with the exception of urgent repairs. All requested alterations or renovations have to be clearly described.

All costs arising out of the need to place or replace lighting shall be borne by the tenant.

Art. 11 | Access to the property

During the term of the agreement, the tenant has the property uninterruptedly at his disposal.

The landlord is only allowed access to the rented property for reasons of hygiene, safety, technical maintenance, re-letting or in case of circumstances beyond one's control. The personnel of Brik will make an appointment with the tenants. The tenant is obliged to grant access on the date agreed upon.

In case of emergency, Brik has the right to access the property at all times and without the prior consent of the tenant. However, Brik will always try to contact the tenant beforehand.

Art. 12 | Insurance of the building

The landlord must adequately insure the building against the risks of fire, electrical damage, explosions, water damage, storm damage, lightning strikes, with a waiver of subrogation in favour of the tenant.

Art. 13 | Registration

The landlord will take the necessary measures in order to register this contract within two months.

PART 3 | POSSIBILITIES OF TERMINATING THE TENANCY AGREEMENT

Art. 18 | Termination before commencement

The tenant can terminate the contract before the commencement of the rent, provided by art. 2, this under the condition there are legitimate motives and the notice has been sent at least one month before the start date. In this case, a compensation of one month of rent will be paid to the landlord.

Art. 19 | Judicial dissolution

The landlord and the tenant explicitly agree that the following situations, at least, are to be considered serious shortcomings by the tenant, and that they are such that they would justify the landlord's possible claim for the judicial dissolution of the present agreement at the expense of the tenant:

- serious reasons due to the behaviour of the tenant as a result of which the original purpose of the accommodation as a place for study risks being compromised (cf. House Rules);
- the non-payment of the deposit or the first month's rent within seven days after signing this agreement (cf. art 8);

2.2 | OBLIGATIONS OF THE TENANT

Art. 14 | Subletting and transfer of tenancy

Subletting the accommodation, placing it at the disposal of others or transfers of tenancy are prohibited without the landlord's written permission. All forms of trade or industry or professional activities are also explicitly forbidden and can only be permitted after the landlord's written agreement. In particular must the tenancy agreement under no circumstances become subject to Commercial Tenancy Law. If the landlord were to be taxed because of the fact that the tenant uses the rented property for professional purposes, this taxation will be exclusively paid by the tenant.

Art. 15 | Quiet enjoyment

The tenant(s) as well as third parties to whom they may have granted access, must refrain from any activities that might disturb the peace and quiet of the other occupants of the building or neighbours.

The tenant is not allowed to keep animals in the rented property or to let animals stay there.

Art. 16 | Damages and depreciation

The tenant is responsible for all damages or depreciation caused by himself or by a third party to whom he allowed access to the accommodation.

The tenant shall immediately inform Brik about any damage in the property. Damage due to normal use, wear and tear or age will not be charged to the tenant. If the tenant omits to inform the landlord about necessary reparations, no settlement regarding this matter can be made.

It is the landlord's responsibility to protect all installations from frost damage. The tenant must also take the necessary precautions to prevent frost damage in the accommodation. Furthermore, the tenant is held to ventilate the sanitary spaces to prevent moisture damage.

With the exception of repairs at the expense of the landlord, normal use, maintenance or wear and tear, the tenants are supposed to be jointly liable for all damages inflicted on the communal areas and safety installations, when the individual(s) responsible for the damage is/are unknown.

Art. 17 | Insurance of the home contents

The tenant will insure his personal belongings against all risks deemed necessary by him, at his own expense, with a waiver of recourse in favour of the landlord. It may be possible to have the tenant's parents' fire insurance policy cover this risk.

- not returning the description of the condition of the accommodation to the landlord within five days following the date of commencement of present agreement (cf. art. 3);
- arrears that exceed 2 months' rent.

In case of termination of the agreement at the expense of the tenant, the re-letting fee consists of 3 months' net rent.

Art. 20 | Premature termination

The rent concluded for a period of less than three months cannot be terminated prematurely.

If the rent is concluded for a period of more than three months, the tenant can terminate the rent at all times and causeless, through a termination notice of two months. In this case, he will not owe any compensation to the landlord.

The termination takes effect on the first day of the month following the month in which notice was served. Notice must in all cases be sent by registered letter to Brik. The date of the postmark serves as the date of notice.

If a new tenant, approved by the landlord, should take over the lease before the end of the notice, an earlier termination of the agreement can be mutually agreed upon.

In order to terminate the lease agreement, notice shall be given by all tenants mentioned in this agreement together.

Art. 21 | Decease of the tenant

When the tenant dies and the rent and/or costs remain unpaid for a period of two months afterwards, the landlord can consider the tenancy to be terminated without any notice nor compensation.

PART 4 | GENERAL TERMS AND CONDITIONS

Art. 22 | Competent jurisdiction

Relating any disagreement regarding the interpretation, the execution or the termination of this tenancy agreement, both parties commit themselves to a reconciliation attempt prior to the commencement of legal proceedings. Should no such reconciliation be achieved between parties, any dispute arising between them shall be submitted to the exclusive jurisdiction of the courts of BRUSSELS.

Art. 23 | Final clause

This tenancy agreement will be complemented by a set of House Rules and Safety Regulations. The tenant must adhere to these regulations, which are deemed to form an integral part of the present agreement.

The tenant declares having taken full knowledge of the House Rules and Safety Regulations before having signed present agreement. The House Rules must be signed by the tenant and must be attached to all copies of the tenancy agreement. Their content may under no circumstances be contrary to or detract from the stipulations in the tenancy agreement.

Art. 24 | Privacy and use of personal data

As personal data, Brik vzw considers all details you communicate and have communicated such as your name and first name; address; date and place of birth; phone numbers; email; payment details; ...

Brik vzw processes these data to be able to follow up on this agreement in a correct manner.

Brik vzw may contact its tenants for the purpose of implementing present agreement.

Furthermore, these data are used for internal purposes such as communication, lease and tenants administration, deliveries and services, check-ups, dispute settlement, information and training. Personal data will also be processed for statistical purposes and to improve our own services.

Brik assumes a legitimate interest to do so, in order to ensure the proper functioning of its services. Within this framework these data may also be shared with the tenant's institution of higher education.

Brik vzw stores your data in a secure database. Brik will not pass on your data to third parties for commercial purposes.

For all processing of data Brik will act with particular caution and according the current legislation in force.

All tenants can inspect, modify or correct their personal data after written request to Brik vzw, Zavelput 20, 1000 Brussels or via email: welcome@brik.be mentioning 'Privacy'. The privacy controller will take care of your request.

You can find the elaborate privacy policy of Brik on the website of Brik vzw (www.brik.be/privacy).

The tenant declares that the landlord has informed him that further explanation concerning the legal framework provided by the Brussels Government can be found on the website of Brik vzw (www.brik.be/annexart218), this in accordance with article 218, §5 Brussels Housing Code. Therefore, the tenant confirms explicitly that he does not request a printed version of this text.

This agreement is drafted in three copies. Each party acknowledges receipt of one copy and one copy will be used for the registration.

Signed in Brussels,

The landlord

Read and approved

Jurgen Ral
Director

The tenant(s) (or his/her representative)

Read and approved

Important: Each copy of this agreement must be signed separately by all parties.

**VAN ORLEY INTERNATIONAAL STUDENTENHUIS – ACADEMIEJAAR 2020-2021
Huurovereenkomst studentenwoning voor korte of middellange termijn**

Parafeer alle pagina's en onderteken de laatste pagina met alle partijen.

Verhuurder	
Naam	Brik – Student in Brussel vzw
Ondernemingsnummer	0464.281.788
Vertegenwoordigd door	Jurgen Ral – directeur
Straat & Huisnummer	Zavelput 20
Postcode & Gemeente	1000 Brussel
Land	België
Telefoon	+32 (0) 2 211 05 40
E-mail	welkom@brik.be

Huurder(s)	- huurder 1 -	- huurder 2 -
Naam		
Voornamen		
Nationaliteit		
Geboortedatum & -plaats		
ID nummer		
Geslacht		
Hoofdverblijfplaats:		
Straat & Huisnummer		
Postcode & Gemeente		
Land		
Onderwijsinstelling		
Studierichting en -jaar		
Studentenkaartnummer		
GSM-nummer		
E-mail		
(IBAN) bankrekeningnummer		
BIC / SWIFT		
* overige bankgegevens		

komen overeen wat volgt:

DEEL 1 | Identificatie van het gehuurde goed & financiële regeling

Artikel 1 | Identificatie van de huur

Huur	
Bewoning door	pers.
Straat & Huisnummer	
Postcode & Gemeente	
Verdieping	
Kamernummer	

De huurder en verhuurder komen overeen de reglementering met betrekking tot studentenwoning-huurovereenkomsten (meer bepaald artikelen 253 tot 256 Brusselse Huisvestingscode) op deze overeenkomst toe te passen.

De huurder verklaart de woongelegenheid te bestemmen tot studieverblijf en zijn hoofdverblijf niet in de woning te nemen. Elke bestemming van de woongelegenheid tot hoofdverblijfplaats wordt uitdrukkelijk verboden, behoudens andersluidende schriftelijke toestemming van de verhuurder én indien de huurder een bijzonder belang aantoonst.

De huurder wordt geacht de woongelegenheid voorafgaandelijk te hebben bezichtigd. Eventuele afwijkingen tussen foto's van de woongelegenheid en de werkelijke staat van het goed, kunnen niet tot ontbinding of beëindiging van onderhavige overeenkomst leiden.

De huurder maakt bij ondertekening van deze overeenkomst een attest over van regelmatige inschrijving aan een instelling die hoger onderwijs organiseert voor de duur van de volledige huur of een aanzienlijk deel ervan. In geval van verlenging van de huur (artikel 5), zal een nieuw attest worden bezorgd aan de verhuurder ten laatste één maand voordat de verlenging zal plaatsvinden.

De huurder die niet beschikt over een dergelijk attest, zoals beschreven in voorgaande alinea, overhandigt bij ondertekening van de overeenkomst een kopie van zijn aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord dat hij een dergelijke inschrijving zal aanvragen. In dit geval zal de huurder het attest van inschrijving aan de verhuurder bezorgen binnen de twee maanden na de ingetrokkenheid van het gehuurde goed of de verlenging van de huur bij toepassing van artikel 5 van onderhavige overeenkomst.

Artikel 2 | Gewone termijn & definitie huurmaand

Datum begin huur	
Datum einde huur	
Huurperiode	
Begin huurmaand	* dag van de kalendermaand

De totale duur van de huur mag niet langer zijn dan zes maanden.

Artikel 3 | Plaatsbeschrijving

3.1. De verhuurder stelt een model voor plaatsbeschrijving ter beschikking. De huurder staat zélf in voor het opmaken van een ingaande plaatsbeschrijving. Binnen de 5 dagen na aanvang van onderhavige huurovereenkomst zal de huurder de plaatsbeschrijving ondertekend, met eventuele opmerkingen, persoonlijk terugbezorgen aan de verhuurder.

Bij gebreke aan het tijdig opmaken van een plaatsbeschrijving bij intrede door de huurder, zal deze laatste worden geacht het goed volledig te hebben ontvangen in goede staat en vrij van enige gebreken.

In geval van vernieuwing van de huurovereenkomst, blijft de inkomende plaatsbeschrijving van de eerste overeenkomst van toepassing voor alle daaropvolgende huurovereenkomsten met betrekking tot dezelfde kamer.

3.2. Bij het einde van de overeenkomst, en voorafgaand aan het verlaten van het pand zal de huurder zélf instaan voor het opmaken van een uitgaande plaatsbeschrijving, waarvan eveneens een model ter beschikking wordt gesteld door de verhuurder. Deze plaatsbeschrijving wordt door de huurder persoonlijk overhandigd aan de verhuurder, dit uiterlijk bij overhandiging van de sleutels. De verhuurder geeft hiervan een kopie mee aan de huurder.

Elke schade aan het goed en aan de meubels die bij de uitgaande plaatsbeschrijving wordt vastgesteld, zal ten laste van de huurder zijn.

3.3. De verhuurder zal de opgestelde plaatsbeschrijving controleren. In geval de huurder niet oprecht is geweest bij de opmaak van de plaatsbeschrijving, dan zal in elk geval de huurwaarborg ten gunste van de verhuurder zijn.

3.4. De huurder die nalaat tijdig, d.w.z. uiterlijk de laatste dag voorafgaand het verlaten van het pand, een uitgaande plaatsbeschrijving op te maken, zal worden geacht in te stemmen met de plaatsbeschrijving bij intrede die wordt opgemaakt door een opvolgende huurder. Deze opvolgende plaatsbeschrijving geldt zodoende t.a.v. de huurder als definitieve plaatsbeschrijving bij uittrede waaraan door de verhuurder alle hoger vermelde gevolgen kunnen worden gekoppeld.

3.5. Tijdens de uitgaande plaatsbeschrijving zal worden vastgesteld of de huurder het pand afdoende heeft gepoetst. Wanneer de huurder zou nagelaten hebben de wooneenheid afdoende te poetsen, dan zal een vergoeding van 50,00 EUR ten laste van de huurder worden aangerekend. Wanneer de wooneenheid opnieuw geschilderd moet worden, zal een vergoeding van 250,00 EUR worden aangerekend.

In de uitgaande plaatsbeschrijving wordt tevens opgenomen of de huurder eigen meubels of andere voorwerpen heeft achtergelaten. Niet geregistreerde en/of achtergelaten meubels en voorwerpen zullen door Brik worden verwijderd. Hiervoor zal een kost van 100,00 EUR per achtergelaten meubel of voorwerp aan de huurder worden aangerekend.

Artikel 4 | Het einde van de overeenkomst

4.1. De huurovereenkomst eindigt op de datum zoals bepaald in artikel 2, hetzij zonder opzeg indien de beëindiging uitgaat van de huurder, hetzij na een opzegging door de verhuurder minimaal drie maanden voor de einddatum van de huurovereenkomst.

4.2. Behoudens een andere regeling moet de huurder de woning ten laatste de laatste dag van overeenkomst volledig ontruimen, de wooneenheid grondig schoonmaken en de wooneenheid (inclusief de oorspronkelijke meubels) in de oorspronkelijke staat terugplaatsen.

Wanneer een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten tussen dezelfde partijen, komen beide partijen onderling overeen in welke mate de kamer moet worden ontruimd.

4.3. De sleutels dienen ten laatste de laatste dag van de overeenkomst terug in het effectieve bezit te zijn van de verantwoordelijke van Brik.

Wanneer de huurder nalaat tijdig de sleutels te overhandigen, heeft de verhuurder het recht om mits hulp van een slotenmaker zich toegang tot de wooneenheid te verschaffen en de sloten te laten veranderen. De kosten voor de vervanging van het slot,

dewelke 120,00 EUR bedragen, zullen in dat geval ten laste van de huurder zijn.

Artikel 5 | Verlenging van de huur

In voorkomend geval er geen voortijdige opzeg werd gegeven en indien de huurder zonder verzet van de verhuurder in het gehuurde goed blijft na het einde van de huurperiode (zoals voorzien door artikel 2) wordt de huurovereenkomst geacht aangegaan te zijn voor een oorspronkelijke termijn van twaalf maanden, aanvang nemend vanaf de inwerkingtreding van de oorspronkelijke huurovereenkomst.

Artikel 6 | Samenstelling van de huurprijs

Totale huurprijs	€
Huurprijs / maand	€

Deze huurprijs kan éénmaal per jaar worden geïndexeerd teneinde haar aan te passen aan de gemiddelde levenskost. Deze indexering kan ten vroegste worden doorgevoerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst, dit conform de voorwaarden voorzien door artikel 1728bis Burgerlijk Wetboek.

Dit bedrag bestaat uit:

- netto huurprijs

netto huurprijs	
-----------------	--

- maandelijks vaste kost voor nutsvoorzieningen

water, elektriciteit & verwarming	€
internet (wifi)	€

In het gebouw zijn geen individuele tellers aanwezig.

Artikel 7 | Betalingswijze – Wanbetaling

De huurprijs + vaste kost + voorschot nutsvoorzieningen wordt maandelijks, uiterlijk binnen vijf kalenderdagen na de aanvang van de huurmaand, gestort op de rekening van de verhuurder.

De betaling van de eerste maand huur + kosten wordt uitgevoerd bij afsluiten van de overeenkomst.

Te betalen / maand	€
Te betalen / maand / persoon	€
IBAN	BE68 7340 0642 XXXX
BIC / SWIFT	KREDBEBB
Naam verhuurder	Brik vzw

Wanbetaling van huur, kosten en lasten, geeft vanaf de 15de dag na de vervaldag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, aanleiding tot de betaling van een intrest van 7% per jaar. Een aanmaningsbrief wordt na 15 dagen achterstand verzonden. Hiervoor zal een extra kost van 15,00 EUR per aanmaning worden aangerekend.

Artikel 8 | Waarborgsom

De huurder zal de waarborg binnen de zeven dagen na de ondertekening van de huurovereenkomst deponeren bij een financiële instelling op onderstaande rekening op naam van Brik vzw.

Waarborgsom	€
IBAN	BE44 7441 0642 XXXX
BIC / SWIFT	KREDBEBB

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 het gebouw verleende.

De terugbetaling van de waarborg zal gebeuren uiterlijk binnen de twee maanden na het beëindigen van de huurovereenkomst, indien aan alle voorwaarden van dit contract is voldaan en na de volledige afrekening van alle nog verschuldigde kosten, door middel van storting op bovenvermeld bankrekeningnummer van de huurder(s).

Het niet volstorten van de waarborg en de eerste maand huur binnen de zeven werkdagen na ondertekening van onderhavige

overeenkomst betreft een wanprestatie in hoofde van de huurder (zie artikel 19).

DEEL 2 | Verplichtingen

2.1 | VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Artikel 9 | Elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woning

De verhuurder verklaart de regels na te leven die zijn vervat in de Brusselse Huisvestingscode.

De verhuurder verklaart het kwaliteitslabel 'kwaliteitsvolle studentenwoning' te hebben verkregen voor het verhuurde goed, dit conform artikel 254 Brusselse Huisvestingscode en het besluit van de Brusselse Regering dd. 16 november 2017.

Artikel 10 | 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, waarvoor een herstelling noodzakelijk is. De verhuurder verbindt er zich toe de herstelling zo snel mogelijk uit te voeren.

De verhuurder mag in de woning kleine onderhoudswerken (laten) uitvoeren. De huurder zal in dat geval toegang verlenen aan de werkmannen van Brik.

Voor grote werken dient in onderling overleg met de huurder(s) een geschikte periode afgesproken te worden. De aangevraagde verbouwings- of veranderingswerken dienen duidelijk omschreven te worden. De verhuurder zal evenwel gedurende de voorbereidings- en examenperiode geen grote herstellingen doen aan de woning tenzij dringende herstellingen.

Elke kost inzake de plaatsing en vervanging van lampen is ten laste van de huurder.

Artikel 11 | Toegang tot de wooneenheid

De huurder mag ononderbroken beschikken over het goed gedurende de duur van de overeenkomst.

De verhuurder heeft slechts toegang tot het gehuurde goed met het oog op hygiëne, veiligheid, technisch onderhoud, wederverhuring en in geval van overmacht. Het personeel van Brik zal hiervoor een afspraak met de huurder. De huurder is verplicht op de overeengekomen datum toegang tot de gehuurde lokalen te verschaffen.

In noodgevallen heeft Brik het recht om zonder voorafgaandelijke toestemming van de huurder de kamer te betreden. Brik zal in elk geval steeds trachten om de huurder voorafgaandelijk te bereiken.

Artikel 12 | Verzekering van het gebouw

De verhuurder verzekert de gebouwen, met afstand van verhaal tegenover de huurder, tegen de gevaren van brand, elektriciteitsschade, ontploffingen, waterschade, storm en blikseminslagen.

Artikel 13 | Registratie

De verhuurder dient het nodige te doen teneinde de huurovereenkomst binnen een termijn van twee maanden te registreren.

DEEL 3 | BEËINDIGINGSMODALITEITEN

Artikel 18 | Beëindiging voor aanvang

De huurder kan de huurovereenkomst voortijdig opzeggen mits gegronde redenen, en ten laatste één maand voor de datum van aanvang van de overeenkomst zoals voorzien in Artikel 2.

De huurder zal in dit geval aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd zijn van één maand netto-huur.

Artikel 19 | Gerechtelijke ontbinding

De verhuurder en de huurder komen uitdrukkelijk overeen dat minstens de hiernavolgende situaties beschouwd worden als belangrijke tekortkomingen in hoofde van de huurder, en van dien

2.2 | VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Artikel 14 | Onderverhuren en huuroverdracht

Onderverhuring, terbeschikkingstelling en huuroverdracht zijn verboden behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder. Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook worden uitdrukkelijk uitgesloten en kunnen slechts toegelaten worden na schriftelijk akkoord van de verhuurder. In het bijzonder is de toepassing van de Handelshuurwet uitgesloten.

Wanneer de verhuurder op de verkregen huurgelden zou belast worden omwille van het aanwenden van het gehuurde goed voor beroepsdoeleinden door de huurder, dan zal deze belasting integraal ten laste van de huurder komen.

Artikel 15 | Rustig genot

De huurder(s) en derden aan wie zij toegang hebben verleend, dienen zich te onthouden van alles wat de rust van de bewoners of burens zou kunnen storen.

Het is niet toegelaten dieren in het gehuurde goed te houden of te laten vertoeven.

Artikel 16 | Schade en waardevermindering

De huurder is verantwoordelijk voor schade of waardevermindering toegebracht door hemzelf of door derden aan wie hij de toegang tot de woning verleende.

Elke schade dient door de huurder onmiddellijk aan Brik te worden gemeld. Schade door normaal gebruik, slijtage of ouderdom komt niet ten laste van de huurder. Schade ontstaan en/of verergerd doordat de huurder nalaat herstellingen (tijdig) te melden aan de verhuurder, komen wel ten laste van de huurder.

De verhuurder is verantwoordelijk voor de bescherming van alle installaties tegen vorst, evenwel dient de huurder mede alle voorzorgen te nemen om vorstschade in de wooneenheid te voorkomen. Daarnaast is de huurder steeds gehouden om de sanitaire ruimtes te verluchten teneinde vochtschade te voorkomen.

De huurders van het gebouw worden vermoed solidair aansprakelijk te zijn voor schade aangebracht aan de gemeenschappelijke delen en aan de veiligheidsinstallaties, wanneer niet kan worden uitgemaakt wie van de huurders de schade heeft veroorzaakt. Deze bepaling geldt niet wanneer het gaat om herstellingen ten laste van de verhuurder, normaal gebruik, onderhoud of slijtage.

Artikel 17 | Verzekering van de inboedel

De huurder zal, op zijn kosten, zijn persoonlijke inboedel verzekeren tegen de gevaren die hij nuttig acht, met afstand van verhaal tegenover de verhuurder. Dit kan desgevallend gebeuren via de uitbreiding van een bestaande brandpolis van de ouders.

aard zijn dat zij een gerechtelijke ontbinding ten laste van de huurder wettigen:

- ernstige redenen te wijten aan het gedrag van de huurder waardoor de bestemming van het huis tot studieverblijf in het gedrang komt (zie het bijgevoegd Huishoudelijk Reglement);
- het niet volstorten van de waarborg en de eerste maand huur binnen de zeven dagen na ondertekening van onderhavige overeenkomst (zie artikel 8);
- het nalaten van de huurder om binnen de vijf dagen na aanvang van onderhavige overeenkomst de plaatsbeschrijving ondertekend, met eventuele opmerkingen, persoonlijk terug te bezorgen aan de verhuurder (zie artikel 3);

- achterstellen van de maandelijks te betalen huur van minstens 2 maand.

In geval van ontbinding ten laste van de huurder, zal de huurder aan de verhuurder een wederverhuringvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan drie maanden netto-huur.

Artikel 20 | Voortijdige beëindiging

De huur gesloten voor een periode gelijk aan of minder dan drie maanden kan niet voortijdig worden beëindigd.

Indien de huur werd aangegaan voor een langere duur dan drie maanden, kan de huurder de overeenkomst op ieder ogenblik zonder enig motief opzeggen door middel van een opzegtermijn van twee maanden. Hij zal hiervoor geen enkele vergoeding verschuldigd zijn aan de verhuurder.

De opzegtermijn neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op deze waarin de opzeg werd gegeven. De opzeg dient per aangetekende brief te worden overgemaakt aan Brik. De

datum van poststempel van de aangetekende brief geldt als opzegdatum.

Indien een nieuwe huurder, na goedkeuring door de verhuurder, het huurcontract overneemt voor het einde van de opzeggingstermijn, kan onderling overeengekomen worden om de lopende overeenkomst sneller te laten beëindigen.

Om de huurovereenkomst voortijdig te kunnen beëindigen, dienen alle huurders vermeld in deze overeenkomst gezamenlijk de opzeg te geven.

Artikel 21 | Overlijden huurder

In geval van overlijden van de huurder en indien de huur en/of de kosten onbetaald blijven gedurende een periode van twee maanden vanaf het overlijden, zal de verhuurder de huurovereenkomst als ontbonden kunnen beschouwen zonder opzeg noch enige vergoeding.

DEEL 4 | Algemene bepalingen

Artikel 22 | Bevoegde Rechtbank

De partijen verbinden zich ertoe elk geschil over de interpretatie, de uitvoering of de beëindiging van deze huurovereenkomst aan een verzoeningspoging te onderwerpen alvorens het geschil bij de rechter aanhangig te maken. Bij het uitblijven van deze verzoening tussen de partijen zijn enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement BRUSSEL bevoegd.

Artikel 23 | Slotbepalingen

Deze huurovereenkomst wordt aangevuld met een Huishoudelijk Reglement en Veiligheidsvoorschriften. De huurder dient zich te gedragen naar de bepalingen, dewelke integraal deel uitmaken van onderhavige overeenkomst.

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van het Huishoudelijk Reglement en de Veiligheidsvoorschriften vóór de ondertekening van onderhavige huurovereenkomst. Het Huishoudelijk Reglement dient ondertekend te worden door de huurder 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.

Artikel 24 | Privacy en gebruik persoonsgegevens

Onder persoonsgegevens verstaat Brik vzw alle gegevens die zij in haar bezit heeft en op basis waarvan de betrokkene kan worden geïdentificeerd. Hieronder valt onder meer: naam en voornaam; adresgegevens; geboortedatum en -plaats; gsm-nummer, e-mail; betaalgegevens; ...

Brik vzw gebruikt deze gegevens met het oog op een correcte afhandeling van onderhavige overeenkomst. Brik vzw kan de huurders contacteren in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst.

Verder worden deze gegevens aangewend voor interne doeleinden zoals communicatie, dossier/huurdersbeheer, leveringen en diensten, controles, geschillenbeheer, informatie en opleiding. Persoonsgegevens worden ook gebruikt voor statistische doeleinden en het verbeteren van de dienstverlening. Hiervoor baseert Brik zich op het gerechtvaardigd belang teneinde een goede werking van de diensten te verwezenlijken. In het kader hiervan kunnen deze gegevens ook worden gedeeld met de onderwijsinstelling van de huurder.

Brik vzw slaat deze persoonsgegevens op in een beveiligde database. Brik vzw geeft deze informatie niet door aan derden voor commerciële doeleinden.

Bij alle verwerkingen zal Brik vzw deze gegevens steeds met alle nodige voorzichtigheid en conform de geldende wetgeving behandelen.

De huurder kan zijn persoonsgegevens inkijken, wijzigen of verbeteren, na schriftelijk verzoek aan Brik vzw, Zavelput 20, 1000 Brussel of via e-mail op welkom@brik.be met de vermelding "Privacy". De privacy-verantwoordelijke zal dit verzoek verder afhandelen.

De uitgebreide privacy policy van Brik kan worden geraadpleegd via de website van Brik vzw, op www.brik.be/privacy.

De huurder verklaart dat de verhuurder hem heeft geïnformeerd dat hij verdere uitleg omtrent de wettelijke voorschriften van de Brusselse overheid conform art. 218, §5 van de Brusselse Huisvestingscode kan vinden op de site van Brik vzw (www.brik.be/annexart218). Gelet hierop bevestigt de huurder formeel dat hij geen afgeprinte versie van deze tekst wenst te verkrijgen. Deze huurovereenkomst wordt in drie exemplaren opgemaakt, waarvan elke partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben en één exemplaar bestemd is voor registratie.

Ondertekening te Brussel,

De verhuurder

Gelezen en goedgekeurd

Jurgen Ral
Directeur

De huurder(s) (of zijn vertegenwoordiger)

Gelezen en goedgekeurd

Belangrijk: elke doorslag van dit contract dient apart te worden ondertekend door beide partijen.