



# Húsaleigusamningur íbúða aldraðra og félagslegs leiguhúsnæðis hjá Langanesbyggð

## 1. Aðilar að leigusamningi:

Leigusali:

Langanesbyggð

*Nafn*

420369-1749

*Kennitala*

*Heimilisfang*

*Símanúmer*

*Netfang*

Leigjandi:

*Nafn*

*Kennitala*

*Heimilisfang*

*Símanúmer*

*Netfang*

## 2. Lýsing á leiguhúsnæði:

Staðsetning

Eignarhluti/hæð

Heimilisfang

Sveitarfélag

Stærð

Fermetrar

Fjöldi herbergja

Nánari skilgreining

## 3. Leigutími:

### A. Tímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma

Dagur/Mánuður/Ár

Lok leigutíma

Dagur/Mánuður/Ár



## **B. Ótímabundinn leigusamningur:**

Upphaf leigutíma:

Dagur/Mánuður/Ár

Leigusamningur telst ótímabundinn nema um annað sé ótvírætt samið. Sjá nánar II. kafla húsaleigulaga: „Leigusamningur.“

Félagslegar íbúðir eru til reynslu í 6 mánuði. Þá má segja upp samningi með 3 mánaða uppsagnarfresti eða sleppa því að endurnýja tímabundna leigusamninga.

### **Ótímabundinn leigusamningur**

Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á íbúðum er sex mánuðir.

Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Sjá nánar XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigu samnings, uppsögn o.fl.“

## **4. Ástand hins leigða húsnæðis við afhendingu þess til leigjanda**

Leiguhúsnæði skal, þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu.

Húsnæðið skal við afhendingu vera hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar og heimilis- tæki sem teljast fylgifé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir, reykskynjari og slökkvitæki. Þá skal leiguhúsnæði að öðru leyti fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum.

### **Fylgifé**

Húsnæði, sem leigt er til íbúðar, skal fylgja það fylgifé sem var til staðar við sýningu þess sé eigi sérstaklega um annað samið.

Sérstaklega tilgreint fylgifé:

### **Athugasemdir við ástand**

Leigjandi skal gera skriflegar athugasemdir innan fjögurra vikna frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Leigjandi skal gera leigusala skriflega grein fyrir göllum, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var. Sjá nánar III. Kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“

### **Skil húsnæðis**



Að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því. Sjá nánar XIII. kafla húsaleigulaga: „Skil leiguhúsnæðis.“ Samkomulag sem aðilar kunna að gera strax um lagfæringar á húsnæðinu, hver skuli framkvæma þær og um greiðslu kostnaðar skráist hér:

**5. Viðhald á leiguhúsnæði (sbr IV. Kafla húsaleigulaga: „Viðhald leiguhúsnæðis.“):**

Leigjandi skal bæta tjón á húsnæðinu eða fylgifé þess, sem verður af völdum hans sjálfs, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það. Leigjanda er skylt að annast á sinn kostnað minni háttar viðhald, svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla. Leigusali annast allt annað viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast viðgerðir á gluggum, heimilistækjum sem teljast fylgifé húsnæðis, hreinlætistækjum, læsingum, vatnskrönum, rafmagnstenglum, reykskynjara, slökkvitæki og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjónar leigjanda eða fólks á hans vegum. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni og annað slitlag með hæfilegu millibili, og viðhalda brunavörnum, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali skal ætíð bera tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegra húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfsábyrgð vátryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar. Telji leigjandi viðhaldi ábótavant skal hann gera leigusala skriflega grein fyrir því sem hann telur að úrbóta þarfnist og skora á hann að bæta úr því. Sjá nánar IV. kafla húsaleigulaga: „Viðhald leiguhúsnæðis.“ Heimilt er að semja sérstaklega um að leigjandi annist á sinn kostnað að hluta eða öllu leyti það viðhald innan íbúðar sem leigusala ber ella að annast. Ákvæði þess efnis skráist hér og skal þess nákvæmlega getið til hvaða atriða viðhaldsskylda leigjanda nær:

Um viðhald og viðhaldskostnað gilda eftirfarandi sérákvæði:

**6. Reksturskostnaður (sbr. ákvæði V. kafla húsaleigulaga: „Rekstrarkostnaður.“):**

**Hlutur leigjanda**

Af rekstrarkostnaði greiðir leigjandi vatns, rafmagns og hitunarkostnað í hinu leigða húsnæði, nema um annað sé samið í samningi þessum. Leigjandi skal tilkynna viðeigandi veitustofnunum að hann sé nýr notandi. Leigjanda ber þó ekki að tilkynna um slíkt þegar heitavatnsmælir er ekki sérgreindur fyrir leiguhúsnæðið.

**Hlutur leigusala**



Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld. Þegar leiguhúsnæði er í fjöleignarhúsi skal leigusali greiða sameiginlegan kostnað skv. 43. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, svo sem framlag til sameiginlegs reksturs og viðhalds sameignar, þ.á m. vegna lyftubúnaðar, hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign, svo og kostnað vegna endurbóta á lóð eða húseign. Leigusali greiðir árgjöld veitustofnana, sem reiknast af matsverði húsnæðis, rúmfangi þess eða öðrum slíkum gjaldstofnum, án beinna tengsla við vatns-eða orkukaup. Þar sem veitustofnanir innheimta sérstakt gjald fyrir leigu á mælum eða öðrum slíkum búnaði sem þær leggja til greiðir leigusali það gjald. Sjá nánar V. kafla húsaleigulaga: „Rekstrarkostnaður.“ Heimilt er að skipta þessum kostnaði með öðrum hætti, enda séu slík frávik skilmerkilega greind í leigusamningi.

Um rekstrarskostnað gilda eftirfarandi sérákvæði.

#### **7. Afnot af leiguhúsnæði (sbr. ákvæði VI. kafla húsaleigulaga: „Afnot leiguhúsnæðis.“):**

Óheimilt er að nota húsnæðið á annan hátt en um er samið í leigusamningi. Leigjanda er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigjanda er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu skriflegu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Skriflegt samþykki leigusala skal jafnframt liggja fyrir áður en leigjandi setur upp fastar innréttingar eða annað þess háttar fylgifé. Hið sama á við hyggist leigjandi skipta um læsingar í húsnæðinu. Tilkynna skal leigusala án tafar um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds.

Um afnot leigjanda af leiguhúsnæði gilda eftirfarandi sérákvæði:

Ekki er heimilt fyrir aðstandendur að dvelja í íbúð til nema leigutaki sé á staðnum. Gæludýrahald leyft en leigusali áskilur sér rétt um að endurskoða ákvæðið ef gæludýrahald stríðir gegn húsreglum og öðrum ákvæðum í leigusamningi.

#### **8. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu (sbr. ákvæði VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“):**

Fjárhæð leigunnar er \_\_\_\_\_ á mánuði.

Gjalddagi leigunnar \_\_\_\_\_

Ef samið er um fyrirframgreiðslur skal tilgreina fyrirkomulag hennar hér:

Ákvæði um breytingar á leigufjárhæðinni

Leiga skal vera óbreytt út leigutímann.

Leigan skal fylgja breytingum á vísitölu



**9. Greiðslustaður húsaleigu (sbr. ákvæði VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“):**

- Bankamillifærsla.  
 Greiðsluseðill í heimabanka

Annað:

**10. Tryggingar (sbr. ákvæði VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“):**

Skal leigjandi setja tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamning?  Já  Nei  
Umsamin fjárhæð tryggingar er kr.

Form umsaminnar tryggingar:

Krafist er tryggingar við útleigu félagslegra íbúða sem nemur 2. mánaða leigu.  
Tryggingin er endurgreidd að fullu að loknum leigutíma komi ekki til tjóns

**11. Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði (sbr. ákvæði VIII. kafla húsaleigulaga: „Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.“):**

Sjá nánar VI. kafla húsaleigulaga: „Afnót leiguhúsnæðis.“ Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda, til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð. Leigusala er þó aldrei heimill aðgangur að hinu leigða húsnæði þegar leigjandi eða umboðsmaður hans er ekki viðstaddur, nema að fengnu samþykki leigjanda. Á sex síðustu mánuðum leigutímabils er leigusala heimilt að sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eða leigjendum, þó ekki meira en tvær stundir á dag. Tilkynna skal um slíka heimsókn með minnst eins sólahrings fyrirvara og skal leigjandi eða umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur. Aðilum er þó heimilt að semja um aðra tilhögun. Sjá nánar VIII. kafla húsaleigulaga: „Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.“

Um aðgang leigusala að hinu leigða húsnæði gilda eftirfarandi sérákvæði:

**12. Lok leigusamnings, uppsögn o.fl. (sbr. ákvæði XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.“):**

Um lok leigusamnings eða uppsögn gilda eftirfarandi sérákvæði:

Um lok leigusamnings gilda eftirfarandi sérákvæði:

Dvelji íbúi lengur en 6 mánuði samfleytt inn á sjúkrastofnun falla niður réttindi leigjanda til leigu á húsnæðinu.

Leigutaki þarf að hafa lögheimili í leiguíbúð.



Flytjist leigjandi inn á hjúkrunar- og eða dvalarheimili falla niður réttindi leigjanda til leigu á húsnæðinu og honum er gert að tæma íbúð innan mánaðar, miðast við mánaðarmót.

**13. Riftun leigusamnings, (sbr. ákvæði XII. kafla húsaleigulaga: „Riftun leigusamnings.“):**

**14. Skil leiguhúsnæðis til leigusala (sbr. ákvæði XIII. kafla húsaleigulaga: „Skil leiguhúsnæðis.“):**

Um skil leiguhúsnæðis til leigusala gilda eftirfarandi sérákvæði:

**15. Úttekt á leiguhúsnæði (sbr. ákvæði XIV. Kafla húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis.“):**

Skal fara fram úttekt á hinu leigða við afhendingu?

Já

Nei

Um úttekt gilda eftirfarandi sérákvæði:

**16. Önnur ákvæði ef um þau var samið:**

Um samning þennan gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 að því leyti sem ekki er um annað samið og eftir því sem við getur átt. Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Eigi að þinglýsa leigusamningi þessum, sbr. 12, gr. Húsaleigulaga, þarf að auki eitt eintak á löggiltum skjalapappír.



Til staðfestu samningi þessum rita leigusali og leigjandi nöfn sín hér undir í viðurvist tveggja til kvaddra vitundarvotta.

Hér með vottast einnig að leigjandi hafi kynnt sér og samþykki húsreglur íbúðanna sem eru í viðauka 1 við leigusamning.

Staður

Dagsetning

\_\_\_\_\_  
Leigusali

\_\_\_\_\_  
Leigjandi

Vitundarvottar að rétttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði

\_\_\_\_\_  
Nafn

Kennitala

\_\_\_\_\_  
Nafn

Kennitala



## Viðauki 1 við húsaleigusamning íbúða aldraðra og öryrkja.

# Húsreglur fyrir Miðholt og Bakka Þórshöfn

Reglur þessar gilda um íbúðir á Miðholti 10 og Bakkavegi 23, afnot og nýtingu sameignar og séreignar ásamt umgengni og skyldum íbúa gagnvart hver öðrum.

1. Íbúum er skylt að ganga þrifalega og hljóðlega um sameiginlegt húsrými og lóð. Íbúum ber ætíð að hafa í huga að valda öðrum íbúum sem minnstu ónæði og óþægindum. Íbúar eiga jafnan rétt til að hagnýta sér sameign á eðlilegan hátt óháð hlutfallstölum í eigninni.
2. Frá kl. 23:00 til 07:00 má enga háreysti hafa í og við húsið er raskað gæti svefnfriði í öðrum íbúðum. Forðast skal óparfa hávaða eftir kl. 22:00 á kvöldin. Undanþága frá því er þó á nýársnótt.
3. Um sameiginlegt rými og lóð gilda eftirtalin ákvæði:
  - a. Forðast skal alla háreysti í stigahúsi og sameiginleg rými skulu ekki vera leikvangur.
  - b. Persónulegir munir skulu ekki geymdir í sameign, innan eða utan dyra.
  - c. Eitt stæði fylgir hverri íbúð.
  - d. Þegar íbúi þarf að framkvæma flutning um sameignina, s.s. að flytja búslóð eða úrgang sem kemur til vegna endurbóta eða viðhalds íbúðar eða annað sem óþrifum veldur, skal hann þrifa jafnóðum þau óhreinindi sem af flutningi verður.
4. Flokka skal sorp samkvæmt leiðbeiningum Langanesbyggðar.
5. Reykingar eru með öllu óheimilar innan dyra, bæði í sameign hússins og íbúðum, þ.m.t. notkun rafretta.
6. Óheimilt er að stunda atvinnurekstur í húsinu .
7. Stranglega er bannað að geyma eldfim efni í eða sprengiefni í húsinu. Enn fremur ber öllum skylda til að fara varlega með eld í húsinu.
8. Dýrahald er leyft innan íbúða en ekki sameignar.
9. Varðandi almennt viðhald húss og viðgerðir skal hafa samband við skrifstofu Langanesbyggðar
10. Öllum íbúum hússins ber að hafa eftirlit með því að þessum reglum sé fylgt og upplýsa skrifstofu Langanesbyggðar verði þeir þess áskynja að þær séu brotnar eða ef ágreiningur rís.
11. Brot á reglum þessum geta valdið banni við búsetu í húsinu á grundvelli 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.