HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

1. Aðilar að leigusamningi:

Leigusali

Nafn: Skeiða- og Gnúpverjahreppur

Heimilisfang: Félagsheimilið Árnes

Kennitala: 540602-4410

Sími: 486-6100

Netfang: skeidgnup@skeidgnup.is

Leigjandi

Nafn: Kristófer Tómasson

Heimilisfang: Heiðargerði 7

Kennitala: 060865-5909

Sími: 482-2882

Netfang: kristofer@skeidgnup.is

Þegar húsaleigulög áskilja að orðsendingar, hverju nafni sem þær nefnast, séu skriflegar skulu varðveitanlegar og framvísanlegar orðsendingar á rafrænu formi taldar fullnægja þessum áskilnaði séu þær sendar á síma, netfang eða annan ákvörðunarstað sem gefinn er upp í leigusamningi (13. grein húsaleigulaga, nr. 36/1994).

Ef leigusali getur ekki sinnt skyldum sínum gagnvart leigjanda, svo sem vegna langvarandi fjarvista eða sjúkleika, skal hann hafa umboðsmann sem leigjandi getur snúið sér til (7. grein húsaleigulaga).

Umboðsmaður leigusala:

Nafn: ______________________________

Heimilisfang: ______________________________

Kennitala: ______________

Sími: ______________

Netfang: ______________________________

2. Lýsing á leiguhúsnæði

Staðsetning

Eignarhluti/ hæð: Einbýli

Götuheiti/ húsnúmer: Heiðargerði 7

Sveitarfélag: Skeiða- og Gnúpverjahr

Stærð

Fermetrar: 165,3

Fjöldi herbergja: 5

Fastanúmer eignar (FMR): 220-2211

Nánari skilgreining húsnæðis (tegund herbergja, geymslur, sameign, takmörkun afnota o.þ.h.):

Íbúðarhús 136,3 m2 og bílskúr 29 m2

ÞSB

3. Leigutími

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

Leigjandi á forgangsrétt að húsnæðinu að leigutíma loknum, svo fremi sem húsnæðið er falt til áframhaldandi leigu í að minnsta kosti eitt ár, nema ástæður þær er greinir í 2. málsgrein 51. greinar húsaleigulaga eigi við. Vilji leigjandi nýta sér forgangsréttinn skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af þeim ástæðum er greinir í 2. málsgrein 51. greinar húsaleigulaga skal hann innan 14 daga frá því hann fær tilkynninguna gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónamiðum sínum og því hverjar ástæður standi forgangsréttinum í vegi. Að öðrum kosti telst hann að meginreglu una forgangsréttinum. Sjá nánar 4. málsgrein 9. greinar og X. kafla húsaleigulaga: „Forgangsréttur leigjanda."

A. Tímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma (dagur, mánuður, ár): ______________________________

Lok leigutíma (dagur, mánuður, ár): ______________________________

Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Tímabundnum leigusamningi verður ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma. Þó er heimilt að semja um að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í húsaleigulögum og skulu þau tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera að minnsta kosti þrír mánuðir. Sjá nánar 3. málsgrein 9. greinar og XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn og fleira."

Hér skal skrá sérstakar forsendur, atvik eða aðstæður sem legið geta til grundvallar uppsögn á umsömdum leigutíma:

B. Ótímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma (dagur, mánuður, ár): 1. ágúst 2018

Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á einstökum herbergjum eru þrír mánuðir. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á íbúðum er sex mánuðir nema ef leigusali er lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði og leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en tólf mánuði, en þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera tólf mánuðir. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Sjá nánar XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl."

4. Ástand hins leigða húsnæðis

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

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:

BSB

5. Viðhald á leiguhúsnæði

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 bótaskylt 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:

6. Rekstursskostnaður

Af rekstursskostnaði greiðir leigjandi vatns, rafmagns og hitunarkostnað í hinu leigða húsnæði. 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.

Númer og staða mæla við upphaf leigusamnings, dags. álesturs _________

Rafmagnsmælir nr. _______________staða_____________

Heitavatnsmælir nr. _______________staða_____________

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: „Rekstursskostnaður."

Heimilt er að skipta þessum kostnaði með öðrum hætti, enda séu slík frávik skilmerkilega greind í leigusamningi.

Slík frávik skráist hér:

BSB

7. Afnot af leiguhúsnæði og aðgangur leigusala að leigðu húsnæði

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. Sjá nánar VI. kafla húsaleigulaga: „Afnot 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."

8. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Fjárhæð leigunnar er kr. 140.000 á mánuði.

Þar af er bein greiðsla fyrir leiguafnot kr. ______________ (aðrar greiðslur og aðrir kostnaðarliðir, sem leigjanda ber að greiða samkvæmt samningi eða lögum, svo sem fyrir hita, vatn, rafmagn og fleira eiga ekki að teljast hér með).

Gjalddagi leigunnar er fyrsti dagur hvers mánaðar. Ef gjalddaga leigu ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir.

Þegar leigufjárhæð er ákvörðuð miðað við fermetrafjölda hins leiga húsnæðis þá skal tilgreina í leigusamningi á hvaða forsendum stærðarútreikningur þess byggir. Forsendur stærðarútreiknings skráist undir lið 13.

- Ákvæði um breytingar á leigufjárhæðinni:

☐ Leigan skal vera óbreytt út leigutímann.

☐ Leigan skal breytast samkvæmt síðara samkomulagi.

☒ Önnur ákvæði um breytingu leigufjárhæðar:

Húsaleiga skal taka breytingum samkvæmt vítölu neysluverðs. 454,8 stig í júlí 2018. Leigan skal endurskoðast samkvæmt því tvisvar á ári. 1. janúar og 1. júlí ár hvert.

9. Greiðslustaður húsaleigu

☒ Húsaleiga verður lögð inn á reikning.

Upplýsingar um reikning: Reikningur númer 26- 8990 í banka/sparisjóð: 0152 Landsbankinn Selfossi

☐ Heimili leigusala (samanber 1. lið, bls. 1).

☐ Vinnustaður leigusala að:

____

☐ Hjá umboðsmanni leigusala (samanber 1. lið, bls 1)

☐ Annars staðar samkvæmt samkomulagi:

Greiðslustaður: ______________________________

Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar."

BSB

10. Tryggingar

Skal leigjandi setja tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningi? Já ☐ Nei ▣

Umsamin fjárhæð tryggingar er kr. ____________________

Leigusali getur valið milli fimm, og eftir atvikum sex, neðangreindra tryggingarkosta, en leigjanda er þó rétt að hafna því að reiða fram tryggingarfé samkvæmt 4. tölulið, enda bjóði hann þá fram í staðinn annars konar tryggingu sem að mati leigusala er fullnægjandi:

☐ 1. Ábyrgðaryfirlýsing banka eða samsvarandi aðila (bankaábyrgð).

Ábyrgðaraðili: ____

☐ 2. Sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, eins eða fleiri.
Sjálfskuldarábyrgð samkvæmt þessum lið má ekki nema hærri fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.

Sjálfskuldarábyrgðaraðili/aðilar:

____

☐ 3. Leigugreiðslu- og viðskilnaðartrygging sem leigjandi kaupir hjá viðurkenndu tryggingafélagi.

Tryggingafélag: ____

☐ 4. Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala og hann varðveitir.
Tryggingarfé samkvæmt þessum lið má ekki nema hærri fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.

☐ 5. Gjald í samtryggingarsjóð leigusala sem er lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði.
Gjald samkvæmt þessum lið má aldrei nema hærri fjárhæð en svarar $^1/_{10}$ af húsaleigu.

☐ 6. Önnur trygging en að ofan greinir, sem leigjandi býður fram og leigusali metur gilda og fullnægjandi.

Önnur umsamin trygging: ____

Tryggingin er fyrir réttum efndum á leigusamningnum, þ.e. fyrir leigugreiðslum og skaðabótum vegna tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga eða almennum reglum.

Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar."

11. Sala á leiguhúsnæði, framsal á leigurétti, framleiga og fleira

Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin. Sérreglur gilda samkvæmt lögum nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., og lögum nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Leigusali skal tilkynna leigjanda söluna með sannanlegum hætti án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá því að kaupsamningur var undirritaður.

Leigjanda er óheimilt að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala. Það telst þó ekki framsal á leigurétti eða framleiga þótt leigjandi heimili nákomnum skyldmennum eða venslamönnum sínum búsetu í hinu leigða húsnæði ásamt sér eða fjölskyldu sinni, enda haldist fjöldi heimilisfólks innan eðlilegra marka miðað við stærð og gerð leiguhúsnæðisins.

Sjá nánar IX. kafla húsaleigulaga: „Sala leiguhúsnæðis, framsal leiguréttar, framleiga o.fl."

Andist leigjandi er maka hans, skyldmennum og venslamönnum, sem voru heimilismenn leigjanda, heimilt að ganga inn í leigusamninginn með réttindum og skyldum, nema leigusali færi gegn því gildar ástæður. Sama rétt til áframhaldandi leigu hefur maki leigjandans, ef hann flytur úr húsnæðinu, eða ef hjúskap lýkur.

BSB

12. Úttekt á leiguhúsnæði

Leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skulu gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis áður en afhending fer fram og við lok leigutíma. Óháður úttektaraðili skal annast úttektina óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina þá að jöfnu milli þeirra. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafla húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis."

Skal óháður úttektaraðili annast úttektina? Já ☐ Nei ☐

13. Sérákvæði

Hér skal skrá þau sérákvæði sem um er samið og lög heimila (samanber 11. tölulið 6. greinar húsaleigulaga):

Er leigusali í hjúskap (samanber IX. kafla hjúskaparlaga númer 31/1993)? Já ☐ Nei ☐

Er hið leigða bústaður fjölskyldu leigusala eða notað við atvinnurekstur hjóna eða ætlað til þess (sbr. IX. kafla hjúskaparlaga nr. 31/1993)?

☐ Já

Samþykki maka: ____________________

☐ Nei

Um samning þennan gilda ákvæði húsaleigulaga númer 36/1994. Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Eigi að þinglýsa leigusamningi þessum, samanber 12. grein húsaleigulaga, þarf að auki eitt eintak á löggiltum skjalapappír. Til staðfestu samningi þessum rita leigusali og leigjandi nöfn sín hér undir í viðurvist tveggja tilkvaddra vitundarvotta.

Staður: Árnes Dagsetning: 9. ágúst 2018

F.h. Sveitarstjórnar
Skeiða- og Gnúpverjahrepps

Leigusali: Björgvin Skafti Bjarnason

Leigjandi: [signature]

Vottar að réttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði:

Nafn: Kristjana Heyden Gestsd. Kennitala: 291250-3519

Nafn: Birgir S. Birgisson Kennitala: 300191-2159