

HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

1. Aðilar að leigusamningi:

Leigusali

Nafn: Langanesbyggð
Heimilisfang: Fjarðarvegi 3
Kennitala: 420369-1749
Sími: 468-1220
Netfang: langanesbyggde@langanesbyggd.is

Leigjandi

Nafn: Jón Gunnþórsson
Heimilisfang: Vesturvegur 3b
Kennitala: 010938-2879
Sími: 892-5839
Netfang: jongunn@simnet.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

Eignarhlut/ hæð: 1. hæð
Götuheiti/ húsnúmer: Bakkavegur 23
Sveitarfélag: Langanesbyggð

Stærð

Fermetrar: 65
Fjöldi herbergja: 2
Fastanúmer eignar (FMR): 216-7736

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

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 megj 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 þrjú 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. febr. 2019

Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á einstökum herbergjum eru þrjú 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 mánuðir, 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, hrelnlætis-, hitunar- og heimillistæki sem teljast fylgifé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir, reykskynjari og slökkvitækl. 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:

5. Viðhald á leiguhúsnæði

Leigjandi skal bæta tjón á húsnæðinu eða fylgífé 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 fylgífé 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 slítlag 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:

6. Reksturskostnaður

Af reksturskostnaði 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 heitavatnsmællir er ekki sérgreindur fyrir leiguhúsnæðið.

Númer og staða mæla við upphaf leigusamnings, dags. álesturs 1.2.2019

Rafmagnsmællir nr. _____ staða _____

Heitavatnsmællir nr. _____ staða _____

Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaíðgjöld. 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 orku kaup. 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: „Reksturskostnaður.“

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

Slík frávik skráist hér:

Til viðbótar leigu greiðir leigutaki rafmagn fyrir sameigin og eigin rafmagnsnoktun.

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 lögaðill sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði.

Gjald samkvæmt þessum lið má aldrei nema hærri fjárhæð en svarar $\frac{1}{10}$ 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 sölu með sannanlegum hætti án ástæðulauss dráttar og elgi 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 heimill nákomnum skyldmönnum 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, skyldmönnum og venslamönnum, sem voru heimilismenn leigjanda, heimilt að ganga inn í leigusamninginn með réttlindum og skyldum, nema leigusali færi gegn því gildir ástæður. Sama rétt til áframhaldandi leigu hefur maki leigjandans, ef hann flytur úr húsnæðinu, eða ef hjúskap lýkur.

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 leigusall 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)?

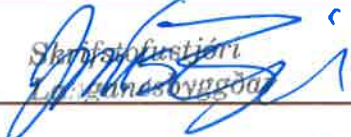
Já

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: Þórshöfn Dagsetning: 1. febrúar 2019

Leigusali: 

Leigjandi: 

Vottar að réttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði:

Nafn:  Kennitala: 04459-2809

Nafn:  Kennitala: 260766-4069