



Borgarráð

***Asparfell 2 - leigusamningur um íbúð.***

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við BK-eignir ehf. um íbúð í Asparfelli 2 verði samþykktur.

Greinagerð:

Velferðarsvið hefur óskað eftir að skrifstofa eigna og atvinnuþróunar (SEA) taki að sér að útvega og sjá um húsnæði fyrir skjólstæðinga Reykjavíkurborgar sem hafa óskað eftir alþjóðlegri vernd (hælisleitendur). Reykjavíkurborg er með samning við Útlendingastofnun um þjónustu vegna 70-90 skjólstæðinga. Í gildi eru 18 leigusamningar um húsnæði sem SEA hefur þegar tekið að sér að vera með umsýslu á.

Um er að ræða 154,7 fermetra íbúð sem verður nýtt fyrir hælisleitendur. Leigusamningur er tímabundinn til eins árs.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Leigusamningur um íbúð 205-1775 í Asparfelli 2, dags. 1. nóvember 2016.

# HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

## 1. Aðilar að leigusamningi:

### Leigusali

Nafn: Bk-eignir ehf

Heimilisfang: Baldursgata 18

Kennitala: 500604-2120

Sími: 897-0495

Netfang: bkfasteignir@simnet.is

### Leigjandi

Nafn: Rvkborg vegna Rvkborgar-eignasjóðs

Heimilisfang: Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

Kennitala: 530269-7609 vegna 570480-0149

Sími: 620-3871

Netfang: daniela.kz@reykjavik.is

Nú er leigusala ekki mögulegt að sinna skyldum sínum gagnvart leigjanda, svo sem vegna langvarandi fjarvista eða sjúkleika, og er honum þá skylt að hafa umboðsmann sem leigjandi getur snúið sér til (7. grein húsaleigulaga, nr. 36/1994).

### Umboðsmaður leigusala:

Nafn: \_\_\_\_\_

Heimilisfang: \_\_\_\_\_

Kennitala: \_\_\_\_\_

Sími: \_\_\_\_\_

Netfang: \_\_\_\_\_

## 2. Lýsing á leiguhúsnæði

### Staðsetning

Eignarhluti/ hæð: 503

Götuheiti/ húsnúmer: Asparfell 2

Sveitarfélag: Reykjavík

### Stærð

Fermetrar: 154,7

Fjöldi herbergja: 4

Fastanúmer eignar (FMR): 205-1775

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

4ja herbergja með aðgengi að geymslu

Leigutaki mun nota húsnæðið til að hýsa flóttamenn og hælisleitendur án gjaldtöku.

## 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 nota 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): 01.12.2016

Lok leigutíma (dagur, mánuður, ár): 30.11.2017

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 sem þá skulu 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:

Ef samningur Reykjavíkurborgar við Reykjavíkurlaugar við útlendingastofnun fellur niðu heyrir það undir ákvæðið sérstakar aðstæður í leigusamningi.

#### B. Ótímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma (dagur, mánuður, ár): \_\_\_\_\_

Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á einstökum herbergjum er einn mánuður. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á íbúðum er sex mánuðir nema ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en fimm ár en þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár. 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 eldhústæki í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir. 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 eins mánaðar frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Leigjandi skal segja til um galla, 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 fylgifié 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 viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu.

Leigusali annast allt annað viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum 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 gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, 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.

Telji leigjandi viðhaldi ábótavant skal hann skora á leigusala 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, enda lækki leigugjaldið að sama skapi. Ákvæði þess efnis skráist hér og skal þess nákvæmlega getið til hvaða atriða viðhaldsskylda leigjanda nær:

Leigutaki skal skila hinu leigða húsnæði í sambærilegu ástandi og það var tekið á leigu.  
Húsnæðið skal vera allt vel þrifið, veggir, loft, gler, innar úr skápum og gólf.

## 6. Reksturskostnaður

Af reksturskostnaði greiðir leigjandi fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað, einnig í sameign, svo og kostnað við ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu í fjöleignarhúsi. Leigjandi greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

Númer og staða mæla við upphaf leigusamnings, dags. álesturs \_\_\_\_\_

Rafmagnsmælir nr. \_\_\_\_\_ staða \_\_\_\_\_

Heitavatnsmælir nr. \_\_\_\_\_ staða \_\_\_\_\_

Hlutfall íbúðar í reksturskostnaði sameignar allra er \_\_\_\_\_% og í reksturskostnaði sameignar sumra \_\_\_\_\_%.

Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld, svo og framlag til sameiginlegs viðhalds í fjöleignarhúsi, þ.á m. vegna lyftubúnaðar, svo og kostnað vegna endurbóta á lóð eða húseign og kostnað við hússtjórn. Leigusali greiðir fasteignagjöld eða árgjöld veitustofnana sem reiknast án beinna tengsla við vatns- eða orkukaup.

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:

Hússjóður er innifalinn í leigufjárhæð, leigandi borga rafmagn.

## 7. Afnot af leiguhúsnæði, 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 samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Að öðrum kosti eignast leigusalinn endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans nema hann kjósi þá eða áður að krefjast þess að leigjandi komi hinu leigða í upphaflegt horf, samanber 66. grein húsaleigulaga. Tilkylna 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. 240.000 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, rekstur, hússjóðsgjöld og fleira eiga ekki að teljast hér með).

Gjalddagi leigunnar er fyrsti dagur hvers mánaðar.

### - Ef samið er um fyrirframgreiðslu í upphafi leigutíma skal tilgreina hér:

Fjöldi mánaða: \_\_\_\_\_

Samtals kr. \_\_\_\_\_

### - Ef samið er um fyrirframgreiðslu húsaleigu síðar á leigutímanum:

Fjöldi mánaða sem greiða skal fyrir í senn er: \_\_\_\_\_

Hafi leigjandi reitt fram tryggingarfé skv. 4. tölulið 1. málsgreinar. 40. greinar húsaleigulaga er óheimilt að krefja hann jafnframt um húsaleigu fyrirfram fyrir lengri tíma en einn mánuð. Semji aðilar leigusamnings um fyrirframgreiðslu á húsaleigu fyrir lengri tíma en þrjú mánuði hvort heldur í upphafi eða síðar á leigutímanum öðlast leigjandi kröfu um leigurétt í þrefaldan þann tíma sem hann greiddi fyrir. Gildir þetta jafnt þótt samið hafi verið um skemmri leigutíma. Leigjandi skal setja fram við leigusala skriflega kröfu um ákveðinn eða framlengdan leigutíma á þessum grundvelli innan tveggja mánaða frá því að greiðslan fór fram. Endurgreiði leigusali fyrirframgreiðslu umfram þriggja mánaða leigu ásamt dráttarvöxtum, innan 10 daga frá því að hann fékk kröfuna, hefur fyrirframgreiðslan ekki þessi réttaráhrif.

Ef leigjandi afhendir leigusala skuldabréf, víxla, tékka eða annars konar viðskiptabréf til greiðslu á leigu fram í tímann, þá telst það vera fyrirframgreiðsla skv. 34. grein húsaleigulaga með þeim takmörkunum og lögfylgjum sem þar greinir. Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“

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:

Leiguupphæð skal vera verðtryggð miðað við vísitölu neysluverðs sem er gefin út af Hagstofu Íslands mánaðarlega. Grunnvísitala er vísitala desembermánaðar 2016.

## 9. Greiðslustaður húsaleigu

Húsaleiga verður lögð inn á reikning.

Upplýsingar um reikning: Reikningur númer \_\_\_\_\_ í banka/sparisjóð: \_\_\_\_\_

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.“

## 10. Tryggingar

---

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

Umsamin fjárhæð tryggingar er kr. \_\_\_\_\_

Leigusali getur valið milli fimm 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.

Sjálfskuldarábyrgðaraðili/aðilar: \_\_\_\_\_

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

Tryggingafélag: \_\_\_\_\_

4. Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala og hann varðveitir.

Tryggingarfé skv. þessum lið má ekki nema hærri fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.

5. 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 skv. gjaldprotalögum og lögum um nauðungarsölu. Leigusali skal tilkynna leigjanda sölu 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 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 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.

## 12. Úttekt á leiguhúsnæði

---

Skal fara fram úttekt á hinu leigða við afhendingu?      Já       Nei

Úttekt er framkvæmd af byggingarfulltrúa eða á vegum húsnæðisnefndar, að viðstöddum aðilum eða umboðsmönnum þeirra. Aðilar leigusamnings greiða að jöfnu kostnað vegna úttektar sem gerð er í upphafi eða við lok leigutíma. Skyld er aðilum leigusamnings að láta fara fram úttekt á hinu leigða húsnæði við afhendingu þess eða við skil í lok leigutímans ef annar aðilinn krefst þess. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafla húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis.“

### 13. Sérákvæði

Hér skal skrá þau sérákvæði sem um er samið og lög heimila (samanber 2. grein og 10. tölulið 6. greinar húsaleigulaga):

Ef samningur Reykjavíkurborgar við Útlendingastofnun fellur niður heyrir það undir ákvæðið sérstakar aðstæður í leigusamningi.

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.

Reykjavík  
Staður: \_\_\_\_\_

03.11.2016  
Dagsetning: \_\_\_\_\_

Leigusali: \_\_\_\_\_

Leigjandi: \_\_\_\_\_

Vottar að rétttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði:

Nafn: \_\_\_\_\_ Kennitala: \_\_\_\_\_

Nafn: \_\_\_\_\_ Kennitala: \_\_\_\_\_