



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 19. desember 2016

R16120088

Borgarráð

Ofanleiti 13. leigusamningur um íbúð 102.

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við Vallareignir ehf. um íbúð 102 í Ofanleiti 13 verði samþykktur.

Greinagerð: Velferðarsvið hefur óskað eftir að skrifstofa eigna og atvinnuþróunar taki að sér að útvega og sjá um húsnæði fyrir skjólstæðinga Reykjavíkurborgar sem hafa óskað eftir alþjóðlegri vernd (hælisleitendur) og íbúðir fyrir kvótaflóttafólk.

Um er að ræða 83 fermetra íbúð. Leigusamningur er ótímabundinn með sex mánaða uppsagnarfresti og leiga er 190.000 krónur á mánuði.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Leigusamningur við Vallareignir ehf. um íbúð 102 í Ofanleiti 13, dags. 19. desember 2016.

HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

1. Aðilar að leigusamningi:

Leigusali:

Nafn	Heimilisfang	Kennitala	Sími:
Vallareignir ehf.	Suðurlandsbraut 4a 108 Reykjavík	691205-3200	414 6400

Leigutaki:

Nafn	Heimilisfang	Kennitala	Sími:
Reykjavíkurborg vegna Reykjavíkurborgar-eignasjóðs	Borgartúni 12-14	530269 7609 Vegna 570480-0149	411 4135 620 3871

Nú er leigusala ekki mögulegt að sinna skyldum sínum gagnvart leigutaka, svo sem vegna langvarandi fjarvista eða sjúkleika, og er honum þá skylt að hafa umboðsmann sem leigutaki getur snúið sér til (7. gr. húsaleigulaga).

Umboðsmaður leigusala:

Nafn	Heimilisfang	Netfang	Sími:
Gunnar Páll	Suðurlandsbraut 4a	gunnarpall@mfe.is	895 5343

2. Lýsing á leiguhúsnæði:

Staðsetning:	<u>02-0102</u> Eignarhluti/Hæð	<u>Ofanleiti 13</u> Götuheiti/Húsnúmer	<u>Reykjavík</u> Sveitarfélag
Stærð:	<u>83</u> Fermetrar	<u>2</u> Fjöldi herbergja	<u>203-2357</u> Fastanúmer eignar (FMR)

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

Tveggja herbergja íbúð á 1. hæð ásamt sér geymslu á hæðinni.

3. Leigutími:

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

A. Ótímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma: 1. janúar 2017

Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send.

Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila er sex mánuðir. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send.

4. Ástand hins leigða húsnæðis:

Leiguhúsnæði skal, þegar það er afhent leigutaka, 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. Leigutaki skal gera skriflegar athugasemdir innan eins mánaðar frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Leigutaki 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 II. kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“

Að leigutíma loknum skal leigutaki 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:

Leigutaki 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. Leigutaka 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 leigutaki sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjónar leigutaka 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 húsegendatryggingar.

Telji leigutaki 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 leigutaki 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 leigutaka nær:

6. Reksturskostnaður:

Af reksturskostnaði greiðir leigutaki fyrir notkun rafmagns. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

Hlutfall íbúðar í reksturskostnaði sameignar allra er ()% og í reksturskostnaði sameignar sumra ()%

Leigusali greiðir hússjóð, öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld, svo og framlag til sameiginlegs viðhalds í fjöleignarhúsi, þ.a.m. vegna lyftubúnaðar, svo og kostnað vegna endurbóta á lóð eða húseign og kostnað við hússtjörn. 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: **Leigutaki greiðir kr. 10.000 í húsgjald og er hiti innifalinn í því gjaldi. Leigutaki verður skráður fyrir rafmagnsnotkun íbúðarinnar sakv. Mælum. Húsgjaldið er rukkað með leigunni og leggst við leigufjárhæð.**

7. Afnot af leiguhúsnæði, aðgangur leigusala að leigðu húsnæði:

Óheimilt er að nota húsnæðið á annan hátt en um er samið í leigusamningi. Leigutaka er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigutaka 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 leigutaki komi hinu leigða í upphaflegt horf, sbr. 66. gr. húsaleigulaga. 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 leigutaka, 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 leigutaki eða umboðsmaður hans er ekki viðstaddur, nema að fengnu samþykki leigutaka. 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 leigutaki 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 mánuði er kr. 190.000.-

Þar af er bein greiðsla fyrir leiguafnot kr. 180.000.- (aðrar greiðslur og aðrir kostnaðarliðir, sem leigutaka ber að greiða skv. Samningi eða lögum, svo sem fyrir hita, vatn, rafmagn, rekstur, hússjóðsgjöld o.fl. eiga ekki að teljast hér með).

Leigusali sendir reikninga a.m.k. 15 dögum fyrir eindaga.

Gjalddagi leigunnar er fyrirfram og greiðist fyrsta dag hvers mánaðar.

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

Fjöldi mánaða: 1 Samtals kr. 190.000.-

Ef samið er um fyrirframgreiðslu húsaleigu síðar á leigutímanum: Fjöldi mánaða sem greiða skal fyrir í senn er:

Hafi leigutaki reitt fram tryggingarfé skv. 4. tölul. 1. mgr. 40. gr. 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 leigutaki kröfu um leigurétt í þefaldan þann tíma sem hann greiddi fyrir. Gildir þetta jafnt þótt samið hafi verið um skemmri leigutíma. Leigutaki 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 leigutaki afhendir leigusala skuldabréf, víxla, tékka eða annars konar viðskiptabréf til greiðslu á leigu fram í tímann, þá telst það vera fyrirframgreiðsla skv. 34. gr. 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, bls. 4.

Ákvæði um breytingar á leigufjárhæðinni:

- () Leigan skal vera óbreytt út leigutímann. () Önnur ákvæði um breytingu leigufjárhæðar:
 (x) Leigan fylgir neysluvísitölu frá og með janúar 2017 en leigan getur ekki lækkað undir grunnleigu.

9. Greiðslustaður húsaleigu:

Inn á bankareikning leigusala

- () Inn á reikning
 () Heimili leigusala (sbr. 1. lið, bls. 1). () Vinnustaður leigusala að: _____
 () Hjá umboðsmanni leigusala (sbr. 1. lið, bls. 1). (x) Annars staðar skv. samkomulagi: Leigusali sendir greiðsluseðil frá banka.

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

10. Tryggingar:

Skal leigutaki setja tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningi? () Já (x) Nei

Umsamin fjárhæð tryggingar er

Leigusali getur valið milli fimm neðangreindra tryggingarkosta, en leigutaka 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 (bankaábyrgð). Leigutaki skal leggja hana fram fyrir afhendingu eignarinnar.**

Ábyrgðaraðili:

() 2. Sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, eins eða fleiri.

Nafn **Heimilisfang** **Kennitala** **Sími:**

Nafn **Heimilisfang** **Kennitala** **Sími:**

() 3. Leigugreiðslu- og viðskilnaðartrygging sem leigutaki kaupir hjá viðurkenndu tryggingafélagi. Tryggingafélag: _____

() 4. Tryggingarfé sem leigutaki 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 leigutaki 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 leigutaki 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 o.fl.:

Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigutaka. Réttarstaða leigutaka er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin. Sérreglur gilda skv. gjaldþrotalögum og lögum um nauðungarsölu. Leigusali skal tilkynna leigutaka söluna með sannanlegum hætti án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá því að kaupsamningur var undirritaður.

Leigutaka er óheimilt að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala. Það telst þó ekki framsal á leigurétti eða framleiga þótt leigutaki 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 leigutaki er maka hans, skyldmönnum og venslamönnum, sem voru heimilismenn leigutaka, heimilt að ganga inn í leigusamninginn með réttindum og skyldum, nema leigusali færi gegn því gildar ástæður. Sama rétt til áframhaldandi leigu hefur maki leigutakans, ef hann flytur úr húsnæðinu, eða ef hjúskap lýkur.

12. Úttekt á leiguhúsnæði:

Skal fara fram úttekt á hinu leigða við afhendingu?

Já Nei

Leigusali og leigutaki munu fara sameiginlega yfir ástand eignarinnar við afhendingu og munu gera ráðstafanir í formi myndatöku til sönnunar á ástandi hennar kunni einhverju að vera ábótavant þannig að ljóst sé við upphaf leigutíma um hvert raunverulegt ástand eignarinnar er. Íbúðin afhendist nýmáluð og skal skilað í sama ástandi.

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. Skyllt er aðilum leigusamnings að láta fara fram úttekt á hinu leigða húsnæði við afhendingu þess eða við skil í lok leigutímans ef annar aðillinn krefst þess. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigutaka við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafla húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis.“

13. Sérákvæði:

Hér skal skrá þau sérákvæði sem um er samið og lög heimila (sbr. 2. gr. og 10. tölul. 6. gr. húsaleigulaga): Í íbúðinni skulu bara búa fjölskyldufólk sem eru skjólstæðingar leigutaka. Verði vart við ónæði eða kvartanir eða óánæju í stigagangi vegna íbúða getur leigusali farið fram á að leigutaki rými íbúðina og skal leigutaki bregðast við því án tafa og ráðstafa íbúðinni til nýrra skjólstæðinga. Ef leigusali metur ónæði íbúa óforsvaranlegt hefur leigusali heimild til að rifta leigusamningi einhliða og skal leigutaki rýma íbúðina sem fyrst þó eigi síðar en innan 2ja mánaða frá uppsögninni.

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

Er leigusali í hjúskap (sbr. IX. kafla hjúskaparlaga nr. 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 nr. 36/1994. 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 leigutaki nöfn sín hér undir í viðurvist tveggja tilkvaddra vitundarvotta.

Staður: Reykjavík dags. 19. desember 2016

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.



leigusali: <i>Fl. Valleravnsdóttir Bjartátræ</i>	Leigutaki: <i>Ólafur Haraldsson</i>
---	--

Vottar að rétttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði:

<i>Ólafur Haraldsson</i>	051061-7999	<i>Ólafur Haraldsson</i>	140784-4359
Nafn	Kennitala	Nafn	Kennitala