



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 19. desember 2016

R16120087

643

Borgarráð

### ***Tangabryggja 12, leigusamningur um íbúð 203***

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við Heimavelli VI ehf. um íbúð 203 á Tangabryggju 12 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 89,7 fermetra íbúð. Leigusamningur er til 31.12.2017 og leiga er 198.000 krónur á mánuði.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Leigusamningur við Heimavelli VI ehf. um íbúð 203 á Tangabryggju 12, dags. 16. desember 2016.

## HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

### 1. Aðilar að leigusamningi:

Leigusali:	<u>Heimavellir VI</u>	<u>Lágmúla 6</u>	<u>681212-2480</u>
	Nafn	Heimilisfang	Kennitala
Leigutaki:	<u>Reykjavíkurborg v/ Reykjavíkurborgar-eignasjóðs</u>	<u>Borgartún 12-14</u>	<u>530269-7609/ 570480-0149</u>
	Nafn	Heimilisfang	Kennitala
	<u>411 4135</u>	<u>Daniela.Katarzyna.Zbikowska@reykjavik.is</u>	
	Símanúmer	Netfang	

### 2. Lýsing á leiguhúsnæði, leigugjald og leigutími:

Staðsetning:	<u>203</u>	<u>Tangabryggja 12</u>	<u>110 - Reykjavík</u>
	Eignahluti/hæð	Götuheiti/Húsnúmer	Sveitarfélag
Stærð:	<u>80,9</u>	<u>2</u>	<u>235-4021</u>
	Fermetrar	Fjöldi herbergja	Fastanúmer eignar(FMR)
	<u>198.000</u>	<u>8.000</u>	<u>438,5</u>
	Fjárhæð leigu á mánuði m. hússjóði	Hússjóður	Upphæð tryggingar
			Visitala við upph. samnings Leiguverð endurskoðast mánaðarlega m.v neysluv.tölu

### 3. Leigutími - Tímabundinn leigusamningur

Upphaf leigutíma:	<u>04.01.2017</u>
	Dagur Mánuður Ár
Lok leigutíma:	<u>31.12.2017</u>
	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 sem þá skulu tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera a.m.k. þrjú mánuðir. Sjá nánar 3. mgr. 9. gr. og XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.“

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

*Ef leigutaki gengur illa um eignina eða hagar sér ekki í samræmi við lög og reglur um umgengi á leigubúðum Heimavalla sbr. viðauki 1 er leigusala heimilt að rifta leigusamningi sbr. 61.gr. Húsaleigulaga. Skal þá leigjand yfirgefa húsnæði innan viku.*

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

#### 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**. 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 II. kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“

Hafi íbúðin leigst með heimilistækjum umfram helluborð og bakaraofn, **skal leigutaki bera kostnað af viðhaldi þeirra tækja**. Komi til þess að framangreind tæki eyðileggist mun leigusali ekki endurnýja þau á leigutímanum.

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.“ Leigutaki skuldbindur sig til að skila íbúðinni í neðangreindu ástandi:

- Íbúðin skal vera hrein.
- Veggir heilir, (leigjandi skal sparsla í þau göt sem hann hefur gert á vegg eignarinnar og mála yfir þá).
- Íbúðin skal vera nýmáluð (leigusali lætur leigjanda vita hvaða lit skuli nota þegar eignin er máluð).
- Gluggar eiga að vera hreinir.
- Einnig skulu gólf ávallt þriffin, (ekki nauðsynlegt að bóna gólfíð).
- Þrifa skal allar lofttúður og skápa utan sem innan og tæki sem tilheyra íbúðinni.
- Perustæði eiga að vera með ljósaperur í öllum herbergjum.

Íbúðinni skal skilað fyrir hádegi (12:00), á seinasta degi gildistíma leigusamningsins (sjá 3. kafla samningsins) en þá mun matsmaður mæta ásamt umsjónarmanni Heimavalla til að framkvæma úttekt á íbúðinni og taka við umráðum hennar, sé ljóst af samanburði útskoðunar skýrslu og innskoðunar skýrslu matsmannsins að eignin hafi orðið fyrir tjóni dregst sá kostnaður af tryggingu leigutaka.

#### 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 viðhald á læsingum, vatnskrönnum, raftenglum, ljósaperum og öðru smálegu**. Leigjandi er einnig skylt að annast á sinn kostnað viðhaldi á **brunavörnum íbúðarinnar, ss. að gæta þess að heil batterí séu í reykjaskynjurum og slökkvitæki ekki með útrunna áfyllingu**.

Leigusali annast allt annað viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, og öðru því er fylgir húsnæðinu ef leigjandi sýnir fram á að bilanir verði ekki raktar til vanrækslu eða yfirsjóunar leigjanda eða fólks á hans vegum. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta 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.“

#### 6. Rekstrarkostnaður:

Af rekstrarkostnaði greiðir leigjandi fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað, einnig í sameign, svo og kostnað við ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu í fjöleignarhúsi svosem snjómkstur. Leigjandi greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Hlutfall íbúðar í rekstrarkostnaði sameignar allra er % og í rekstrarkostnaði 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.

Leigjandi greiðir rafmagn samkvæmt sérmæli. Hitakostnaður og sameignarkostnaður er innheimtur sérstaklega með hússjóðsgjaldi. Hússjóðsgjald er endurreiknað árlega og innheimt í takt við rekstrarkostnað sameignar.

## 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 (sjá viðauka 1). 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, 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: „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.“

Bílastæði sem fylgja með hinu leigða hvort sem er í sameign eða séreign, skulu eingöngu notuð fyrir skráðar bifreiðir. Komi til þess að leigutaki eða einhver á hans vegum nýtir bílastæðið fyrir geymslu á einhverju öðru eins og t.d. númerslausum bíl, eða öðrum munum samþykkir leigutaki, með undirritun sinni á leigusamning þennan að Heimavöllum sé heimilt án frekari tilkynningar að láta fjarlægja hina framangreindu muni á kostnað leigutaka.

## 8. Tryggingar

Leigusali getur valið milli neðangreindra tryggingarkosta, en leigjanda er þó rétt að hafna því að reiða fram tryggingarfé samkvæmt 2. 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. Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala og hann varðveitir. Lagt inn á reikning nr:

og er bundið VNV miðað við : \_\_\_\_\_

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

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. Leigutaki samþykkir að skýrslur sem matsmaður vinnur við afhendingu og skil eignar verði grundvöllur að fjárhæð skaðabótanna.

## 9. Sala á leiguhúsnæði, framsal á leigurétti, framleiga o.fl.:

Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin. Sérreglur gilda skv. gjaldþrotalögum og lögum 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 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.

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.

## 10. Úttekt á leiguhúsnæði:

Við afhendingu eignarinnar til leigutaka skal fara fram úttekt á hinu leigða og er eigninni er skila til leigusala fer fram önnur úttekt. sbr. ofangreint. Leigutaki samþykkir að framangreindar skýrslur grundvelli hugsanlegan ádrátt á tryggingu leigutaka, kostnaður vegna framangreindra matsskýrslna greiðist af „umsýslugjaldinu“ sbr. kafli 12.

## 11. Sérákvæði:

Hér skal skrá þau sérákvæði sem um er samið og lög heimila (sbr. 2. gr. og 10. tölul. 6. gr. húsaleigulaga):

- Húsreglur hafa verið kynntar. (sbr. viðauki 1 samnings þessa)
- Reglur Heimavalla um leigu og skil hafa verið kynntar. (sbr. viðauki 1 samnings þessa)
- Falli Leigutaki í vanskil með leigugreiðslur er leigusala heimilt að láta skrá leigutaka á vanskilaskrá Creditinfo 2 vikum frá upphafi vanskila
- Leiguverð endurskoðast mánaðarlega miðað við neysluvísitölu
- Viðauki 1 er óaðskiljanlegur hluti leigusamnings þessa. Brjótí leigjendur reglur þær sem fram koma í viðauka 1 er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum.
- Leigjandi flytur inn í íbúðina, glænýja og ónotaða og samþykkir ástand hennar samkvæmt viðauka 2, sem hann undirritar á afhendingardegi eftir skoðun.
- Leigutaki er Reykjavíkurborg en Reykjavíkurborg – eignasjóður, kt. 570480-0149 mun hafa afnot af eigninni til að hýsa flóttamenn og hælisleitendur.
- Einddagi kröfu er 10 dögum eftir gjalddaga og er reikningur sendur út a.mk.k 5 dögum fyrir gjalddaga.

## 12. Önnur gjöld

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 leigjandi nöfn sín hér undir í viðurvist tveggja tilkvaddra vitundarvotta.

Reykjavík

Staður

Leigusali:

f.h. Heimavellir VI

E. U. María Ingvasson.

Vottar að rétttri undirskrift,  
dagsetningu og fjárræði:

Abikawo K. AKNAD.

Nafn

Danielo Abikawo

Nafn

Þv. 16.12.2016

Dagsetning

Leigjandi:

Ólafur Henningsen

200989-2529

Kennitala

140784-4359

Kennitala

## Viðauki 1 við leigusamning Heimavalla

### Umgengni um sameign

1. Reglurnar gilda um alla, sem leigja eignir af Heimavöllum og alla þá sem þangað koma sem gestir eða eru með öðrum hætti í eða við hið leigða á vegum eða ábyrgð leigjenda.
2. Hverjum þeim, sem reglur þessar taka til, er skylt að taka á öllum tímum sólarhringsing sanngjarnt og eðlilegt tillit til annarra leigjenda, íbúa og gesta, við hagnýtingu og umgengni um húsið þar sem íbúðin er, sameiginlegt húsrými og lóðina og fara í hvívetna eftir reglum þessum.
3. Íbúum er skylt að ganga þrifalega og hljóðlega um eignina sem þeir leigja af Heimavöllum, sameiginlegt húsrými og lóð og raska ekki að óþörfu friði og ró í húsinu. Skal þess jafnan gætt að valda öðrum íbúum hússins sem minnstu ónæði og óþægindum og taka fullt tillit til sambýlisfólksins í allri umgengni.
4. Útidyr skulu jafnan læstar sem og allar hurðir að sameiginlegum húsrýmum.
5. Ekki má skilja eftir fyrir útidyrum eða á gangvegum við húsið, vélknúin faratæki, reiðhjól eða annað, sem valdið getur truflun á aðkomu og umferð við húsið.
6. Óheimilt er að geyma muni, reiðhjól, barnavagna, fótabúnað eða annað það, sem veldur þrengslum, óþrifnaði eða óþrýði í sameigninni. Hjól og sleða má ekki fara með um forstofudyr né í lyftu.
7. Forðast skal alla háreysti í stigarými, lyftu, geymslurými og öðru sameiginlegu rými og er bannað að hafa stigarými og sameiginleg rými innanhúss að leikvangi.
8. Reykingar eru með öllu bannaðar í sameiginlegu rými hússins.
9. Óheimilt er að hengja fatnað eða tau til þerris á svölum hússins. Þó má hafa þar snúrur, er eigi ná hærra en handriðið. Bannað er að nota svalirnar fyrir geymslu, með sömu skilyrðum. Óheimilt er að hafa á svölum nokkuð, muni, tilfæringar og búnað, sem valdið getur óþægindum eða ónæði eða spillir útliti hússins og heildarmynd. Þó er heimilt að hafa þar barnavagna. Óheimilt er að fóðra fugla í gluggum eða á svölum. Þegar svalagólf eru hreinsuð skal gæta þess að óhreinindi falli ekki niður af svölunum.
10. Í sameiginlegri reiðhjóla- og vagnageymslu er einungis heimilt að geyma reiðhjól og barnavagna, barnakerrur eða barnasleða. Þar má alls ekki geyma vélknúin ökutæki, né heldur vélhjól eða snjósleða.
11. Sorp og annar úrgangur skal settur í þar til gerðar umbúðir og skal þeim lokað vandlega.
12. Frá kl. 23:00 til kl. 7:00 má ekkert það aðhafast hvorki í íbúðum, í sameign eða á lóð hússins, sem raskað getur heimilisfriði og svefnró annarra íbúa hússins. Á öðrum tímum sólarhringsins skal þess einnig gætt að valda ekki ónæði og truflunum að nauðsynjalausu.
13. Ef samkvæmi eru haldin geta íbúar sameinast um að veita undanþágu frá fyrirmælum en jafnan skal þess gætt að truflun og hávaði verði sem minnstur.
14. Á sameiginlegum bílastæðum og lóð hússins eða við húsið má ekki geyma neitt það, sem veldur þrengslum, óþrifnaði og óþrýði. Á bílastæði hússins má alls ekki geyma óskráða eða ónýta bíla. Brot á þessum fyrirmælum geta varðað riftun.
15. Íbúar hússins eru skuldbundnir hver gagnvart öðrum og gagnvart eiganda hins leigða (leigusala) þess og einnig gagnvart borgaryfirvöldum að ganga vel og þrifalega um lóðina og halda henni hreinni og snyrtilegri og haga hagnýtingu sinni þannig að sem minnst truflun og röskun verði á hagsmunum og rétti annarra íbúa. Ekkert, sem er til lýta og spillir ásýnd, útliti og heildarmynd lóðar og húss og aðkomu að því eða er til vansa og trafala að öðru leyti, má vera á lóð hússins. Þá má ekki hafa neitt það á lóðinni, hvorki í lengri eða skemmri tíma, sem valdið getur truflun á umferð við húsið og torveldað eðlilega aðkomu að því.
16. Allur sóðaskapur og slæm umgengni á lóðinni, sem rekja má til leigjenda eða fólks á þeirra vegum telst alvarlegt brot á reglum þessum og getur leitt til riftunar leigusamnings.
17. Átroðningur, yfirgangur og áreiti leigjanda eða fólks á hans vegum gagnvart öðrum íbúum og gestum, við og vegna hagnýtingar á sameign er stranglega bannaður. Telst slík háttsemi alvarlegt brot á reglum þessum og leigusamningi og getur leitt til þess að riftunarúrræðum húsaleigulaga n r. 36/1994 verði beitt gagnvart hinum brotlega.

18. Ef ágreiningur verður vegna óþrifalegrar umgengni, hávaða að næturlagi og/eða annarra atriða viðvíkjandi sambýlisháttu, skulu kvartanir þar að lútandi bornar fram við eiganda (leigusala). Skal eigandi (leigusali) bæði að eigin frumkvæði og samkvæmt ábendingum og tilmælum grípa inn í deilur svo fljótt sem auðið er og kosta kapps um að sætta deiluaðila á grundvelli reglna þessara og fyriræla húsaleigulaga og fjöleignarhúsalöggjafarinnar.

19. Leigjendum er skylt að kynna rækilega heimilisfólki sínu, gestum og öðrum sem á þeirra vegum fara um eða dvelja í húsinu, reglur þessar og brýna fyrir þeim að fara að þeim í einu og öllu. Skal eintak reglna þessara ávallt vera til staðar og handbært í hverri íbúð.

20. Reglur þessar eru óaðskiljanlegur hluti af leigusamningum um íbúðir í húsinu og gróf eða ítrekuð brot af þeim geta varðað riftun leigusamnings og brottvísun úr húsinu samkvæmt 61.gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

**Skil á hinu leigða Leigutaki skuldbindur sig til að skila íbúðinni í neðangreindu ástandi:**

1. Íbúðin skal vera hrein.
2. Veggir heilir, (leigjandi skal sparsla í þau göt sem hann hefur gert á veggi eignarinnar og mála yfir þá).
3. Íbúðin skal vera nýmáluð (leigusali lætur leigjanda vita hvaða lit skuli nota þegar eignin er máluð). 4. Gluggar eiga að vera hreinir.
5. Einnig skulu gólf ávallt þrífín, (ekki nauðsynlegt að bóna gólfíð).
6. Þrifa skal allar lofttúður og skápa utan sem innan og tæki sem tilheyrir íbúðinni.
7. Perustæði eiga að vera með ljósaperur í öllum herbergjum.
8. Íbúðinni skal skilað fyrir hádegi (12:00), á seinasta degi gildistíma leigusamningsins (sjá 3. kafla samningsins) en þá mun matsmaður á vegum Heimavalla mæta ásamt umsjónarmanni Heimavalla til að framkvæma úttekt á íbúðinni og taka við umráðum hennar.

