

HÚSALEIGUSAMNINGUR UM FÉLAGSLEGT LEIGUHÚSNÆÐI

Auk almennra ákvæða inniheldur samningur þessi sérákvæði með heimild í húsaleigulögum nr. 36/1994, 3. gr. a., vegna félagslegs tilgangs samningsins. Viðfest heimild leigjanda til leigusala um upplýsingaöflun og beingreiðslu bóta telst hluti samningsins.

1. Aðilar að leigusamningi

Leigusali:	Félagshúsið h.f.	Þönglabakki 4, 109 Reykjavík	510497-2799
	Nafn	Heimilisfang	Kennitala
Leigjandi:			
	Nafn	Kennitala	Bankareikningur
	8491810		
	Símanúmer	Netfang	
Leigjandi:			
	Nafn	Kennitala	
	Símanúmer	Netfang	

2. Lýsing á leiguhúsnæði

Staðsetning:		111	Reykjavík
	Eignarhluti/Hæð	Götuheiti/húsnúmer	Póstnr. Sveitarfélag
Stærð:	52,7	2	205-1811 2051811
	Fermetrar	Fjöldi herbergja	Fastanúmer Leigunúmer

3. Leigutími er ótímabundinn:

Upphaf leigutíma: 18.01.2010
Dagur/Mán/Ár

Leigjandi staðfestir að framangreint netfang eða netfang sem leigjandi tilkynnir síðar með sannanlegum hætti, er það netfang sem nægilegt er að senda nauðsynlegar tilkynningar til af hálfu leigusala. Orðsendingar og beiðnir til leigjanda sem sendar eru á tilgreint netfang teljast fullnægjandi, sbr. 2. mgr. 13. gr. húsaleigulaga. Leigjandi skal tilkynna leigusala þegar í stað skriflega allar breytingar á símanúmeri, heimilisfangi og netfangi.

Samningur þessi er ótímabundinn. Komi til uppsagnar skal uppsögn skal vera skrifleg, rökstudd og send með sannanlegum hætti og skal fara með uppsagnarfrest skv. XI. kafla húsaleigulaga. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Helstu ástæður slíkrar uppsagnar af hálfu leigusala gætu verið þær að leigjandi uppfyllir ekki lengur sérstök skilyrði leiguréttar s.s. vegna tekna yfir viðmiðunarmörkum eða fjölskylduhaga sbr. 56. gr. húsaleigulaga. Þá getur leigusali einnig valið uppsögn á samningnum vegna brota á húsaleigulögum, samningi þessum eða öðrum skyldum leigjanda, ef hann telur ástæðu til þess fremur en að beita riftun, enda séu skilyrði hennar fyrir hendi.

Leigjandi á forgangsrétt að húsnæðinu að leigutíma loknum í samræmi við 51. gr. húsaleigulaga. Forgangsrétturinn er þó bundinn því skilyrði að leigjandinn uppfylli áfram lögmæt og málefnaleg skilyrði fyrir leigu og að hann hafi veitt nauðsynlegar upplýsingar svo unnt sé að staðreyna hvort hann uppfylli skilyrðin.

Komi til þess að gerður verði milli aðila nýr samningur um annað íbúðarhúsnæði, þ.e. svokallaður milliflutningur, fellur samningur þessi sjálfkrafa úr gildi, enda getur leigjandi félagslegs húsnæðis ekki haldið tveimur íbúðum samtímis. Við milliflutning skal leigjandi hafa lokið rýmingu og frágangi fyrri íbúðar eigi síðar en fimm virkum dögum eftir upphaf leigutíma seinni íbúðarinnar. Komi til skila fyrri íbúðar síðar en fimm virkum dögum eftir gerð leigusamnings um annað íbúðarhúsnæði greiðist leiga af báðum íbúðum þar til fyrri íbúð er skilað. Við milliflutning færast ábyrgðir leigjanda af fyrri íbúð á seinni íbúð.

4. Ástand hins leigða húsnæðis

Húsnæðið skal við afhendingu 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 fylgífé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárennisslagir, reykskynjari og slökkvitæki. Þá skal húsnæði að öðru leyti fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. Húsnæðinu fylgir það fylgífé sem var til staðar við sýningu þess sé eigi sérstaklega um annað samið. Komi í ljós að hið leigða húsnæði sé ekki í því ástandi sem tilgreint er í leigusamningi eða leigjandi mátti gera ráð fyrir skal leigjandi innan fjögurra vikna frá afhendingu gera leigusala

skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Að öðrum kosti telst leigjandi una húsnæðinu. Þá skal leigjandi 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 í III.kafli húsaleigulaga um ástand hins leigða húsnæðis.

Við skil á íbúð að leigutíma loknum hvort sem um er að ræða vegna milliflutnings í annað félagslegt húsnæði, uppsagnar eða riftunar skal leigjandi skila húsnæðinu í hendur leigusala ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því sbr. 63 gr. húsaleigulaga. Ber leigjandi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum sem voru leigjanda sannanlega óviðkomandi, sbr. XIII. kafli húsaleigulaga. Leigjandi skal hafa lokið rýmingu og frágangi hins leigða eigi síðar en kl. 13:00 næsta dag eftir lok leigutíma. Íbúð telst skilað þegar lyklum og skilablaði hefur verið skilað til leigusala.

5. Viðhald

Leigjandi skal bæta tjón á húsnæðinu eða fylgifé þess af völdum hans sjálfs, heimilismanna eða annarra 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, rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.

Leigusali annast allt annað viðhald á hinu leigða s.s. 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 bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfsábyrgð váttryggingartaka. Telji leigjandi viðhaldi ábótavant skal hann gera leigusala skriflega grein fyrir því og skora á hann að bæta úr því.

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 en slíkt er háð skriflegu samþykki leigusala.

6. Rekstrarkostnaður

Af rekstrarkostnaði greiðir leigjandi vatns-, rafmagns- og hitunarkostnað í hinu leigða húsnæði, einnig í sameign, svo og kostnað við ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu í fjöleignarhúsi.

Staða rafmagnsmælis nr.		dags. álesturs		staða	
Staða heitavatnsmælis nr.		dags. álesturs		staða	

Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld. Þegar leiguhúsnæði er í fjöleignarhúsi skal leigusali greiða sameiginlegan kostnað skv. ákvæðum húsaleigulaga, 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 gjald fyrir leigu á mælum eða öðrum búnaði sem þær leggja til greiðir leigusali það gjald. Sjá nánar V.kafli húsaleigulaga um rekstrarkostnað.

7. Afnot og umgengi. Aðgangur leigusala að húsnæði

Óheimilt er að nota húsnæðið á annan hátt en um er samið í leigusamningi. Atvinnurekstur í húsnæðinu er óheimill nema með sérstöku leyfi Félagsbústaða og að fengnu áskildu leyfi annarra íbúa. 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 ber að fara í einu og öllu að settum húsreglum í fjöleignarhúsum og gæta þess að raska ekki ró annarra íbúa að óþörfu. Félagsbústaðir hf. taka strangt á allri óreglu og ónæði sem leigjendur valda öðrum íbúum og krefst félagið útburðar leigjanda við alvarleg og endurtekin brot.

Leigjanda er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess eða setja upp fastar innréttingar nema að fengnu samþykki leigusala og skriflegu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og eignarhald að leigutíma loknum. Skipti á læsingum þarfnast samþykkis leigusala. Tilkynna skal án tafar um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds. Leigusali á rétt á aðgangi að húsnæðinu með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda, til að láta framkvæma viðgerðir og úrbætur og til reglubundins eftirlits með ástandi þess, eða af gefnu tilefni. Leigusala er ekki án samþykkis heimill aðgangur að húsnæðinu þegar leigjandi er ekki viðstaddur. Á sex síðustu mánuðum leigutíma er leigusala heimilt að sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eða leigjendum allt að tvær stundir á dag. Tilkynna skal um slíka heimsókn með minnst sólarhrings fyrirvara og skal leigjandi eða umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur.

8. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu, hússjóðs, tryggingar, lykilgjald

Fjárhæð leigunnar er kr. á mánuði. Vísitala við upphaf samnings er 469,8 og er leiguverð endurskoðað mánaðarlega m.t.t. neysluvísitölu. Leiguverð kann einnig að taka breytingum í kjölfar ákvarðana velferðarráðs. Til viðbótar við leigugreiðslur greiðir leigjandi annan kostnað sem fylgir húsnæðinu samkvæmt samningi þessum og viðeigandi lagaákvæðum, svo sem; hita, vatn, rafmagn og hússjóðsgjöld í fjöleignarhúsum vegna orku, ræstingar og annars rekstrar sem fellur á leigjandann. Fjárhæð hússjóðs við dagsetningu samnings þessa er kr. 9.410 á mánuði og tekur breytingum samkvæmt samþykktum hússtjórna.

Húsnæðisbætur, sérstakur húsnæðisstuðningur eða sambærilegt greiðist beint til leigusala. Leiga er greidd fyrirfram og er gjalddagi fyrsti dagur mánaðar. Greiðslustaður er í heimabanka. Ef gjalddaga ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir. Félagsbústaðir geta krafist valkvæðrar tryggingar með heimild í VII. kafla húsaleigulaga, þó þannig að leigjandi getur hafnað því að setja tryggingu með peningagreiðslu.

Trygging: _____

Leigusali getur að auki krafist sérstaks lykilgjalds að fjárhæð kr. _____ sem er ætlað að mæta kostnaði ef leigjandi afhendir ekki lykla að húsnæðinu á staðnum við leigulok.

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

Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt þrátt fyrir eigendaskipti. Sérreglur gilda samkvæmt lögum um gjaldþrotaskipti og lögum um nauðungarsölu. Leigusali skal tilkynna leigjanda um sölu á án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá kaupsamningsgerð.

Leigjanda er óheimilt að heimila öðrum afnot af hinu leigða húsnæði. Ákvæðinu er þó ekki ætlað að koma í veg fyrir að leigjandi heimili fjölskyldumeðlimum, s.s. afkomendum eldri en 18 ára, foreldrum eða systkinum leigjanda, að dvelja í íbúð með sér til skemmri tíma. Börnum leigjanda, sem búsett eru hjá honum og ná 18 ára aldri eftir úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, er heimilt að vera áfram búsett hjá leigjanda eftir að 18 ára aldri er náð.

Framleiga félagslegs leiguhúsnæðis er með öllu óheimil. Verði leigjandi uppvis að því að framleigja félagslegt leiguhúsnæði eða heimila öðrum afnot af því getur það leitt til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun varðandi úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði. Dveljist leigjandi lengur en sex mánuði á hjúkrunarheimili eða sambærilegri stofnun, ber honum að skila leiguíbúð sinni.

10. Afhending, úttekt og skil leiguhúsnæðis

Úttekt á ástandi húsnæðisins hefur farið fram, verið skráð og undirrituð af leigusala og leigjanda og er skilyrði fyrir gildistöku samnings þessa. Lokaúttekt mun fara fram á húsnæðinu við lok leigutíma. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafla húsaleigulaga.

11. Húsnæðisbætur, sérstakur húsnæðisstuðningur eða önnur opinber húsnæðisaðstoð

Leigjandi heimilar að húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur sem hann á eða mun eiga rétt á greiðist til Félagsbústaða hf.

12. Riftanir og uppsagnir

Um uppsögn og riftun samnings þessa gilda ákvæði húsaleigulaga um tilkynningar, aðvaranir og áskoranir. Uppsögn eða riftun vegna ónæðis, vanskila eða annarra samnings- eða lögbrota gagnvart leigusala eða öðrum íbúum eru á hendi leigusala. Félagsbústaðir senda velferðarsviði tilkynningu um fyrirhugaðar riftanir.

13. Leiguréttur og úthlutun

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar tekur ákvörðun um stofnun og slit leiguréttar, en lætur Félagsbústaði framkvæma uppsagnir, riftanir og útburðargerðir í sínu umboði og samkvæmt sérstökum samningi, ef leigjandi uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir félagslegri húsnæðisaðstoð. Leiguréttur og úthlutun leiguhúsnæðis er bundinn skilyrðum um lögheimili.

Á leigutímanum mun velferðarsvið Reykjavíkurborgar á 12 mánaða fresti gera athugun á því hvort leigjandi fullnægi ofangreindum skilyrðum um lögheimili, sbr. viðfest samþykkisyfirlýsing.

Reykjavík, 23.10.2020

f.h. Félagsbústaða hf.:

Leigjandi:

Yfirlýsing um heimild til upplýsingaöflunar og um beingreiðslu bóta

Leiguréttur undirritaðs leigjanda er bundinn skilyrðum gildandi laga og reglna hverju sinni um félagslegar leiguíbúðir og um húsnæðisbætur og sérstakan húsnæðisstuðning, en helstu skilyrða nógildandi reglna er getið í viðfestum leigusamningi. Á 12 mánaða fresti er gerð athugun á því hvort leigjandi fullnægi ofangreindum skilyrðum.

Undirritaður leigjandi heimilar hér með undirskrift sinni velferðarsviði og þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar að afla upplýsinga um tekjur sínar og eignir úr opinberum skrá, þ.á.m. frá Tryggingastofnun og skattfyrirvöldum.

Þá er jafnframt veitt óafturkræf heimild til að þær húsnæðisbætur, sérstakur húsnæðisstuðningur, aðstoð eða styrkir í tengslum við húsaleigu, sem leigjandi á eða mun eiga rétt á frá opinberum aðilum greiðist jafnóðum beint til leigusala til frádráttar á húsaleigu.

Reykjavík, 23.10.2020

kt. _____

kt: _____

Vottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift leigjanda:

kt: _____

kt: _____

Eftirfarandi atriði hafa verið kynnt leigjanda sérstaklega:

1. Almennar húsreglur og umgengni í fjölbýlishúsum.
2. Þýðing og mikilvægi nægjanlegrar og reglulegrar loftunar og góðrar umgengni til að fyrirbyggja raka í húsnæði.
3. Reglur um dýrahald.
4. Leigjendur sem hafa afnot af sérgarði sjá um og bera ábyrgð á umhirðu hans.
5. Bann við atvinnustarfsemi nema með sérstöku leyfi leigusala og annarra íbúa.
6. Um skil fyrri íbúðar fimm virkum dögum eftir undirritun samnings um milliflutning.
7. Um fyrirkomulag vanskilainnheimtu og beitingu riftunar og eftirfarandi útburðar við alvarleg vanskil, samningsbrot eða endurtekin húsreglnabrot.

Staðfest f.h. Félagsbústaða