

SKYLDUR LEIGUSALA OG LEIGUTAKA

Sameiginlegt verkefni leigusala, Fasteigna Akureyrarbæjar, og leigutaka er að sjá til þess að húsnæði/mannvirki og lóð sé ávallt snyrtilegt og þannig að til fyrirmyndar sé.

Til glöggvunar og þæginda fyrir leigjendur/leigusala er hér farið yfir hlutverk þ.e. réttindi og skyldur. Tíundaðir eru helstu þættir í rekstri og viðhaldi húsnæðis/mannvirkis sem leigusali sér um og greiðir og hins vegar þá þætti sem leigutaki ber sjálfur kostnað af.

HLUTVERK LEIGUSALA

Skyldur leigusala Fasteigna Akureyrarbæjar eru að annast um og kosta:

- fasteignagjöld, húseigendatryggingu og brunatryggingu af fasteign.
- leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigjenda í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeir sem hann ber ábyrgð á, sé valdur að tjóni á saknæman hátt.
- allt viðhald sem miðar að því að halda hinu leigða húsnæði jafnan í leigufæru ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæði utan húss sem innan, endurnýja gólfefni eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.
- viðhald á hita-, frárennslis- og neysluvatnslögnum.
- viðhald á raflögnum og lýsingu innan- og utanhúss. Miða skal við að lýsing sé góð og uppfylli kröfur um birtustig.
- lagnir fyrir símakerfi, hljóðkerfi, ljósakerfi og tölvulagnir í tenglarennum eða eftir því sem við á. Allar meiri háttar breytingar og viðbætur greiðast af leigutaka (sjá skyldur leigutaka) nema um eðlilegt viðhald sé að ræða.
- uppsetning brunaviðvörðunarkerfa auk reglulegs eftirlits og viðhalds þar sem það á við og annan búnað sem krafist er út frá lagalegum reglum.
- viðhald á neyðarlýsingu og merking rýmingarleiða.
- viðhald loftræstikerfa og vélbúnaðar sem þeim fylgja auk reglulegs eftirlits og síuskipta.
- viðhald hússtjórnar-, dælu-, hringrásar- og snjóbræðslukerfa auk viðhalds tilheyrandi búnaðar og endurnýjunar á kælimiðlum.
- fastar innréttingar í eldhús og tæki sem þeim fylgja svo sem gufuofnar, eldavélar, iðnaðar kælikápa og iðnaðar uppvottavélar eftir eðli starfseminnar (í stóreldhúsum og mötuneytum).
- viðhald lyftu og reglubundið eftirlit.
- merkingar utanhúss.
- viðhald bifreiðastæða og málun.
- slátt og viðhald lóðar nema á sérhæfðum ípróttasvæðum. Ípróttar og tómsunduraráð gerir um það sérstakan samning við viðeigandi félög.
- viðhald á girðingum í eigu FA.

- uppsetningu á jarðföstum leiktækjum á lóðum skóla, leikskóla og öðrum stöðum þar sem það á við að mati FA og viðhald á þeim.

Viðgerðar- og viðhaldsvinnu alla skal leigusali framkvæma svo að sem minnst röskun verði fyrir leigjanda og starfsemi hans.

HLUTVERK LEIGUTAKA

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði/mannvirki og nýta í samræmi við umsamin afnot þess.

Skyldur leigutaka eru að annast um, bera ábyrgð á og kosta:

- tryggingu hjá löggiltu tryggingarfélagi er tryggir innbú fyrir vatnstjóni, bruna o.fl. að öðru leiti ber leigjandi sjálfur ábyrgð á slíku tjóni. Leigjanda ber að fara varlega með eld í húsinu og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.
- allar nauðsynlegar eldvarni í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlit kann að gera kröfu til vegna starfsemi leigjanda, eða vegna þeirra breytinga sem leigjandi hefur gert á hinu leigða.
- lagfæringu á tjóni sem verða kann á húsnæðinu/mannvirkinu eða fylgifé þess af völdum leigjanda eða annarra sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það.
- áfylling slökkvitækja og endurnýjun eldvarnarteppa.
- allar lausar innréttingar vegna starfsemi sinnar.
- allan lausan búnað og tæki vegna starfsemi sinnar.
- uppsetningu á símstöð, skjávörpum og öðrum búnaði ásamt tækjum sem til þarf auk nýrra lagna og annars kostnaðar sem til fellur vegna uppsetningar, tilfærslu eða breytinga á notkun hans ef ekki er um eðlilegt viðhald að ræða.
- húsvörslu og annað eftirlit.
- dagleg umhirða og eftirlit með búnaði svo sem klórkerfum, hitakerfum, loftræstikerfum svo eitthvað sé nefnt.
- hvers konar búnað til fjarskipta- og móttökubúnað sem starfsemin krefst þar með talinn þráðlaus netbúnaður.
- viðhald hljóðkerfa og sérlýsingar fyrir starfsemina og tilheyrandi búnaður í samráði við leigusala.
- þjófavarnarkerfi og tenging við vaktstöð auk eftirlitsmyndavéla og tilheyrandi búnaðar vegna starfseminnar ef ekki er gerð um það lagaleg krafa.
- allar merkingar á rýmum innan dyra.
- endurnýjun hvers konar ljósgjafa svo sem perur í inniljós, útiljós og lýsingu á lóð auk vinnu og annars kostnaðar við peruskipti.
- hreinsun og endurnýjun á gluggatjöldum. Samráð skal haft við leigusala þegar og ef gluggatjöld eru endurnýjuð.
- ræstingu, bónun, pólering, hreinsun, sóttgreinsun, olíuburður, gluggaþvott inni og úti og hverja þá hreingerningu á húsnæðinu/mannvirkinu sem þörf er á eftir því sem viðeigandi er fyrir starfsemina, nema ef um annað sé samið. Leigutaki ber ábyrgð á ræstingu og að hreinsiefni skaði hvorki yfirborðsefni né umhverfi og skal vera í samræmi við kröfur framleiðanda og eftirlitsaðila.
- sorphirðu og hreinsun á rusli á lóð.

- snjómokstur, hreinsun og þvottur bílastæða, gangstétta og trappa.

Leigutaki þarf að taka tillit til umgangs leigusala eða manna á hans vegum vegna viðgerða- og viðhaldsvinnu og ónæðis sem því fylgir. Leigutaka er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði/mannvirki og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Ef leigutaki vanrækir skyldur sínar getur leigusali látið framkvæma þær á kostnað leigutaka. Allar breytingar sem leigutaki gerir á húsnæði/mannvirki skulu gerðar í samráði við leigusala og með hans samþykki og teljast eign leigusala að leigutíma loknum.

29. janúar 2013