



SKYLDUR LEIGUSALA OG LEIGUTAKA

MARS 2017

Þjónusta við leigutaka – skyldur leigusala og leigutaka

HLUTVERK RÍKISEIGNA

Húsaleiga Ríkiseigna er við það miðuð að hún standi undir hefðbundnu viðhaldi og endurbótum á húsnæði og grunnbúnaði þess en einnig lögboðnum fasteignagjöldum, tryggingum og umsýslukostnaði. Verkefni Ríkiseigna takmarkast því við viðhald og endurnýjun húsnæðis og búnaðar en afla þarf sérstakrar fjárveitingar vegna stofnkostnaðar. Húsaleiga er bundin neysluverðsvísitölu (eldri samningar eru tengdir byggingarvísitölu) og breytist um hver áramót til samræmis við breytingar á vísitölunni. Áskilið er að leigusamningar geti tekið breytingum í samræmi við almenna stefnumörkun stjórnvalda um húsnæði í eigu ríkisins.

Ríkiseignir leggja áherslu á gott samstarf og þjónustu við viðskiptavinum sína. Til glöggvunar og þæginda fyrir leigjendur húsnæðis er hér kveðið á um réttindi og skyldur leigutaka og leigusala. Tilgreint er hvaða þættir í rekstri og viðhaldi húseigna leigusali greiðir eða leggur til og hvað það er sem leigutaki greiðir sjálfur.

REKSTUR

Leigusali greiðir eftirtalin rekstrargjöld:

- Fasteignagjöld sem innheimt eru af sveitarfélögum, þ.m.t. fasteignaskatt og lóðarleigu.
- Iðgjöld af lögboðinni brunatryggingu húseigna.

LEIGUTAKI greiðir öll önnur gjöld við rekstur húsnæðis, s.s. (ekki tæmandi upptalning):

- Viðhald á lykllum, lykklaskrá og öðru smálegu.
- Gluggatjöld, þ.m.t. sólskermunartjöld, hreinsun og endurnýjun þeirra.
- Uppsetningu og rekstur símstöðva og símstöðvarbúnaðar.
- Hvers konar sérþjónusta og sérhæfðar innréttingar vegna starfseminnar.
- Bónun og aðra yfirborðsmeðhöndlun á dúkum og öðrum gólfefnum.
- Kaup og hreinsun á lausum mottum í húsnæðinu.
- Rekstur aðgangs- og öryggiskerfa.
- Hvers konar fjarskipta og móttökubúnað sem starfsemin krefst, m.a. fyrir sjón- og hljóðvarp.
- Þrif og ræstingu hins leigða, utanhúss og innan, þ.m.t. gluggaþvott.
- Þrif á loftræsistokkum, loftristum og ventlum, ásamt niðurfallsristum og vatnslásnum.
- Allan orkukostnað, s.s. vegna upphitunar og lýsingar hins leigða.
- Kostnað vegna neysluvatnsnotkunar þar sem hún er sérmæld.
- Hlutfall kostnaðar við húsvörslu, ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu, svo og vegna hitunar, lýsingar og vatnsnotkunar í sameign.
- Endurnýjun hvers konar ljósgjafa, svo sem flúrþípa.
- Leigugjöld vegna tengingar brunaviðvörðunarkerfis við vaktstöð.
- Uppsetningu og viðhald lokunarbúnaðar að bifreiðastæðum.
- Umhirðu lóðar og gróðurs á lóð. Í því fellst einnig hreinsun niðurfalla og þakrenna.
- Snjómokstur umhverfis hið leigða og á bifreiðastæðum. Einnig hálfvörnir og fyrirbyggjandi ráðstafanir vegna hættu á hruni af þökum.
- Sorphirðu (ef ekki innifalin í fasteignagjöldum sveitarfélaga).

VIÐHALD FASTEIGNA

Ríkiseignir, sem leigusali, heldur hinu leigða húsnæði við, utan sem innan, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Öll verkefni sem unnin eru af Ríkiseignum byggja á framkvæmdaáætlun sem liggur fyrir í upphafi árs. Stofnað er til útgjalda með rafrænum beiðnum sem sendar eru til verktaka. Ríkiseignir áskilja sér rétt til að hafna greiðslu reikninga sem leigutaki hefur stofnað til án samráðs.

LEIGUTAKI skal fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Vanræksla getur leitt til þátttöku hans í viðhaldskostnaði. **LEIGUTAKI** ber kostnað af öllum búnaði, innréttingum og tækjum sem nauðsynleg eru vegna starfseminnar og ekki eru á ábyrgð leigusala, hvort heldur er laus búnaður eða fastar innréttingar og tæki. Verði hið leigða húsnæði eða fylgifé þess fyrir tjóni, skal **LEIGUTAKINN** gera ráðstafanir til að lágmarka tjónið svo fljótt sem verða má. **LEIGUTAKA** ber að sæta umgengni iðnaðarmanna vegna viðhalds eða endurbóta, án leigulækkunar enda þótt afnot hans takmarkist um tíma vegna framkvæmda.

**Leigusali framkvæmir og ber kostnað af viðhaldi og
endurnýjun á búnaði, innréttingum og kerfum sem hér segir:**

MERKINGAR

- Kostar merkingar hins leigða utanhúss og í samnýttum rýmum innanhúss, t.d. stigahúsum og öðrum umferðarsvæðum. **LEIGUTAKI** annast allar merkingar í sérnotarymum.

AÐLÖGUN HÚSNÆÐIS

- Aðlagar húsnæði að breyttum þörfum notenda og auknum verkefnum samkvæmt nánara samkomulagi þar um í hverju tilviki fyrir sig. Stærri framkvæmdir geta kallað á mótframlag stofnunar og / eða sérstakt framlagt á fjárlögum.

LAGNIR

Smáspenna

- Leggur til grunnlagnir, tengiskápa og hefðbundnar innstungur fyrir síma, tölvur og brunaviðvörunarkerfi. Gengið er frá lögnum í til þess gerða lagnastokka. Þessar skyldur leigusalans ná þó ekki til heimavista nema hvað varðar brunaviðvörunarkerfi. **LEIGUTAKI** kostar allar aðrar grunnlagnir og endabúnað, þ.m.t. öll öryggiskerfi (myndavéla-, aðgangsstýri- og innbrotavarnakerfi). Á spítölum og hjúkrunarheimilum kostar **LEIGUTAKI** einnig lagnir fyrir útvörp, sjónvörp og sjúkrakallkerfi.

Lágspenna

- Grunnlagin að hefðbundnum rafmagnsinnstungum og ljósgjöfum en auk þess allar lagnir að rafmagnsbúnaði og -tækjum í eigu leigutaka sem nauðsynleg eru vegna starfseminnar. Til lágspennu teljast einnig allar innstungur, fastir lampar fyrir grunnlýsingu, aðaltafla og greiniskápar. **LEIGUTAKI** ber kostnað af sértækri lýsingu og endurnýjun ljósgjafa, s.s. flúrþípa, startara og glópera.
- Hússtjórnarkerfi eru almennt ætluð til að spara vinnu eða orku og til að auka öryggi og yfirsýn. Búnaður sem settur er upp í þessum tilgangi telst sérbúnaður **LEIGUTAKA** en leigusali leggur smáspennulagnir að endabúnaði. Undantekningar kunna að vera þar sem hússtjórnarkerfið er jafnframt stýring fyrir loftræsing og húshitun, þá kann kostnaður að skiptast á milli aðila.

Hitaveita

- Allar lagnir, ofnar og inntaksvirki.

Neysluvatn

- Allar lagnir og inntaksvirki.

Sundlaugar og pottar við heilbrigðisstofnanir og skóla

- Allar grunnlagin en **LEIGUTAKI** sér um dælur, síur, klórskammtara og annan sérhæfðan búnað.
- Yfirborðsviðhald á innsteyptum sundlaugum eða pottum en **LEIGUTAKI** annast á sinn kostnað viðhald á „lausum“ laugum og pottum sem ekki eru hluti af grunngerð hússins.

Kælibúnaður

- Grunnlagin, t.d. að tölvurýmum og að kælirymum í verknámsskólum og sjúkrahúsum, en **LEIGUTAKI** sér um allan endabúnað og tengi, s.s. kælipressur og element.

Frárennsli

- Allar hefðbundnar fráveitulagnir, og uppsetningu á rotþróum og fituskiljum eftir þörfum samkvæmt kröfum heilbrigðiseftirlits. **LEIGUTAKI** er ábyrgur fyrir tæmingu og hreinsun á fituskiljum og rotþróum.

Gaslagnir og þrýstiloft

- Grunnlagin, t.d. á sjúkrahúsum og í verknámsdeildum, en **LEIGUTAKINN** sér um allan endabúnað og tengi. Gengið er frá lögnum í lagnastokka eða festingar.

LOFTRÆSING

Almenn loftræsing

- Öll almenn loftræsing á vinnustað sem gerð er krafa um samkvæmt byggingarreglugerð, þar með talinn vél- og stýribúnaður. Einnig reglulegt og samningsbundið eftirlit með loftræsikerfum, reglubundinni endurnýjun á loftsíum og eftirlit og sóttþreinsun raka- og hreinsibúnaðar.

Sértæk loftræsing

- Stofnlagnir og útsogsblásara en **LEIGUTAKI** sér um sérhæfðan endabúnað, s.s. stinkskápa, síubúnað fyrir skurðstofur og einangrunarrými, eldhúsháfa og síubúnað í kennslueldhúsum, kælibúnað í tölvuverum og útsogsrana frá málmsmíði og sprautuklefum. Spónsugukerfi eru alfarið á kostnað **LEIGUTAKA** og kostnaður við sjálfstæð rakatæki fellur líka á **LEIGUTAKA**.

HREINLÆTI

Salerni

- Salerni ásamt stuðningsörmum þar sem þess er þörf.

Vaskar

- Vaskar til handþvotta ásamt hefðbundnum blöndunartækjum.

Sturtur

- Sturtur og búnað þar sem aðstæður og vinnuumhverfi krefst slíkrar aðstöðu, s.s. á spítölum og við íþróttaaðstöðu í skólum.

ÖRYGGI

Brunavarnir

- Brunaviðvörðunarkerfi ásamt yfirlitsmynd og tengingum við viðurkennda vaktstöð þar sem þess er krafist samkvæmt byggingarreglugerð. Einnig kostnað af reglubundnu viðhaldi og prófunum brunaviðvörðunarkerfa, þ.m.t. endurnýjun á rafhlöðum og perum í út- og neyðarlýsingu.
- Brunahólfun húsnæðis og þéttingar vegna reyks, sbr. byggingarreglugerð.
- Tryggir rýmingarleiðir, sbr. byggingarreglugerð, og setur upp flóttaleiðamyndir þar sem þess er krafist.
- Uppsetning og viðhald vatnsúðakerfa, sbr. byggingarreglugerð.
- Leggur til og sér um árlega skoðun slökkvitækja, sbr. byggingarreglugerð.
- **LEIGUTAKI** ber ábyrgð á rýmingaráætlunum og að æfð séu viðbrögð við eldsvoða samkvæmt þeim. **LEIGUTAKI** skal ávalt sjá til þess að flóttaleiðum sé haldið greiðum og að starfsmenn kunnir að nota slökkvibúnað ef eldur er laus. Þá ber **LEIGUTAKA** skylda til að viðhafa eigið eftirlit með eldvörnum og sjá til þess að þeim sé vel fyrir komið. Í því sambandi skal bent á 9. kafla byggingarreglugerðarinnar og ítarlegar leiðbeiningar á heimasíðu Mannvirkjastofnunar um eigið eldvarnareftirlit fyrirtækja og stofnana.

AÐGENGI

Lyftur

- Lyftur, s.s. kveðið er á um í byggingarreglugerð. Leigusali greiðir viðhald og árlegt skoðunargjald Vinnueftirlits ríkisins og einnig reglubundnar úttektir þjónustuaðila. **LEIGUTAKI** sér um uppsetningu og viðhald lyftubúnaðar við sundlaugar / potta við heilbrigðisstofnanir.

Rampar, skábrautir og hurðaopnun

- Tryggir aðgengi hreyfihamlaðra svo sem kostur er, sbr. ákvæði í byggingarreglugerð.

MATSELD

Eldhús – stóreldhús (skólar, sjúkrahús, hjúkrunarheimili og stærri stofnanir m. fleiri en 100 starfsmenn).

- Viðeigandi innrétting, vinnuborð með vöskum, eldavél með 2-4 hellum, útsogsháfur, steikarpanna á fæti, gufuofn, uppþvottavél, kæli og frystir sem hæfa umfangi, ásamt hreinlætistöðum sem krafist er.

Eldhús – súpueldhús (minni stofnanir m. færri en 100 starfsmenn)

- Viðeigandi innrétting, vinnuborð með vöskum, eldavél m. 2 hellum, útsogsháfur, bökunarofn, kæli og frystir sem hæfa umfangi, uppþvottavél, ásamt hreinlætistækjum sem krafist er.

Mötuneyti

- Afgreiðslulína með hitaborði og kæli.

Kaffistofur

- Hæfileg eldhúsinnrétting með vaski.

Bítibúr á spítölum

- Hæfileg eldhúsinnrétting með vaski.

INNRETTINGAR

Aðalafgreiðsla

- Afgreiðsluborð eða þjónustuborð í aðalafgreiðslu stofnunar.

Mötuneyti og eldhús

- Sjá „Matseld“

Aðrar innréttingar

- Leigusali viðheldur og endurnýjar skóhillur í skólum þar sem þess er krafist að nemendur gangi ekki um á útiskóm. Einnig snaga í anddyri þar sem þannig háttar til og í baðaðstöðu ef um það er að ræða. **LEIGUTAKI** leggur til alla fata- og munaskápa sem hann telur þörf á.
- Allar aðrar innréttingar, s.s. fataskápar, lyfjaskápar og lyfjainnréttingar, föst skrifborð, bókahillur, lagerhillur og lagerskápar, vinnu- og vinnsluborð í verknámi og kæli- og frysti klefar aðrir en í mötuneytum, eru á ábyrgð **LEIGUTAKA**.

EMBÆTTISBÚSTAÐIR

Búnaður

- Eldavél, háfur með kolasíu, bökunarofn, uppþvottavél og kæliþúfur með frysti. Einnig hefðbundið loftnet og tenglar fyrir sjónvarp.

Sólpallar og heitir pottar

- Leigusali leggur ekki til sólpalla né heita potta við embættisbústaði en viðheldur þeim sem fyrir eru. Leigusali getur hins vegar heimilað **LEIGUTAKA** að setja upp sína eigin aðstöðu.
- Leigusali setur ekki upp nuddbaðkór, aðeins hefðbundin baðkór og / eða sturtur.
- Gerð er sú krafa til **LEIGUTAKA** að hann hirði lóð þannig að sómi sé af. Að því uppfylltu er viðhald hjá leigusala, meti hann það nauðsynlegt.

Ruslatunnur

- **LEIGUTAKI** ber kostnað af ruslatunnum. Leigusali mun hins vegar ganga frá aðstöðu fyrir tunnur eftir því sem hægt er og aðstæður leyfa.

BÍLASTÆÐI OG LÓÐIR

- Gerð er sú krafa til **LEIGUTAKA** að þeir hirði lóðir og nánasta umhverfi þannig að sómi sé af.
- Leigusali tekur að sér minni háttar lóðarframkvæmdir og kostar frágang á lóðarmörkum, s.s. efni standa til hverju sinni. Ekki eru reistar girðingar nema rík ástæða sé til.
- Leigusali annast viðhald á malbikuðum eða hellulögðum bílastæðum og gangstéttum.

- Ef fallist er á kröfur **LEIGUTAKA** um hita undir stéttar eða tröppur, þá greiðir leigusalinn fyrir slíkar breytingar.
- Leigusali sér um viðhald á útiljósum en **LEIGUTAKI** sér um peruskípti.

LISTAVERK

Leigusali annast viðhald á listaverkum sem eru hluti húsbyggingar, s.s. mósaikmyndum, eftir því sem unnt er og skynsamlegt getur talist. Ef brugðið er út af þeirri reglu skal það gert að höfðu samráði við notendur. Leigusali ábyrgist þó ekki viðhald málaðra veggskreytinga. Leigusali annast almennt ekki viðgerðir á frístandandi listaverkum á lóðum, s.s. styttum og skúlptúrum, enda oftast en ekki gefin stofnuninni sjálfri til minningar um gengna starfsmenn eða starfseminni til heiðurs. Listaverk á lóðum listasafna eru alfarið á ábyrgð safnanna.

VARÐVEISLA HÚSA

Leigusali leggur sig fram um að varðveita upprunalegt útlit og sérkenni húsa og leggur þannig sitt af mörkum við varðveislu menningararfsins. Við viðhald friðaðra húsa skal leita álits og ráðgjafar hjá Húsafriðunarnefnd eftir því sem ástæða þykir til. Í slíkri vinnu þarf að taka tillit til notagildis í innra skipulagi þannig að húseignin geti þjónað þeirri starfsemi sem í húsinu er.

SÉRSTÖK TILVIK

Skilgreiningar hér að framan eru viðmið eða leiðbeiningar en aðstæður geta verið mismunandi milli húsa. Það kann því að þjóna hagsmunum leigusalans að teygja sig lengra í einhverjum tilvikum gegn eftirgjöf á öðrum sviðum. Þá kann líka að vera réttlæt看legt að taka þátt í búnaðarkaupum ef það kemur í stað meiri útgjalda á öðrum sviðum. Þá geta þær aðstæður skapast að notandi vilji taka þátt í kostnaði við dýrari útfærslu / tæki / búnað en leigusali er reiðubúinn að leggja til. Skoða þarf slíkt í hverju tilviki. Mikilvægt er að hliðstæð tilvik milli notenda séu leyst með sambærilegum hætti.

ÖRYGGISMÁL, VIÐBRÖGÐ VIÐ VÁ OG TRYGGINGAR

Um öryggismál gilda almennar reglur hvað varðar hlutverk leigusala annars vegar og leigutaka hins vegar. Í stuttu máli má segja að leigusali beri ábyrgð á og annist það sem lýtur að lögboðnum aðgerðum til að forðast tjón eða slys. Þar er m.a. átt við að frágangur húsnæðis sé í samræmi við öryggiskröfur og að öryggisbúnaður sé til staðar þar sem hans er krafist. **LEIGUTAKI** ber ábyrgð á forvörnum og viðbúnaði vegna þess sem lýtur að daglegum rekstri, aðbúnaði og umgengni. (Sjá ennfremur leiðbeiningar á heimasíðu Mannvirkjastofnunar; www.mvs.is, um eigið eldvarnareftirlit.) M.ö.o. þá skal **LEIGUTAKI** gera það sem er í hans valdi til að koma í veg fyrir tjón eða slys sem hugsanleg eru vegna eldhættu, leka, veðurfars eða annarra aðstæðna.

Alvarleg tjón eða slys í tengslum við rekstur fasteigna má einkum rekja til eldsvoða, vatnsleka, snjósöfnunar eða hálfu og náttúruhamfara. Sum tjón eru ófyrirséð en önnur má varast með fyrirbyggjandi aðgerðum og eftirliti.

Eldur

Ef eldur er laus eða boð eru um slíkt skal fara að fyrirmælum slökkviliðs um að:

- a) Rýma húsnæðið og forða fólki af hættusvæði
- b) Tilkynna um eldsvoða í 112

c) Slökkva eld ef hægt er.

Þegar slökkvilið kemur á vettvang tekur það við stjórn á vettvangi. Það fer síðan eftir aðstæðum hvernig bætt er úr tjóninu. Tjón á fasteigninni sjálfri fellur á viðkomandi tryggingarfélag sem venjulega tekur að sér viðgerðir en **LEIGUTAKINN** ber tjón á innanstokksmunum. Leigusali hlutast til um að sem minnst röskun verði á starfseminni á meðan á viðgerðum stendur.

Lekar og vatnstjón

Algengustu eignatjónin eru vegna vatnsleka. Þar þarf að hafa sérstaka aðgát því í mörgum tilfellum er hægt koma í veg fyrir tjón með eðlilegri aðgæslu. Gerð er sú krafa til **LEIGUTAKA** að hann geri ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til að forðast tjón. Dæmi um slíkt er að fylgjast með tækjum tengdum vatnslögnum, endurnýjun á pakkningum, hreinsa frá niðurföllum og viðhafa kerfisbundið eftirlit eða koma upp viðvörðunarbúnaði þar sem miklir hagsmunir eru í húfi. Þá þarf starfsmönnum að vera ljóst hvar á að skrúfa fyrir vatnsinntök. Almennt eiga við sömu atriði þegar verjast skal tjóni eins og á heimilum manna.

Snjór, hálka og frostsKemmdir

Snjór getur verið tjón- og slysaValdur ef hann safnast fyrir á húspökum. Sama á við um grýlukerti. Þá getur hálka á umferðarsvæðum valdið slysum þar sem umráðaaðili hússins er kallaður til ábyrgðar. Frostið er líka varasamt þar sem mörg dæmi eru um frostsKemmdir á vatnslögnum, einkum loftræsikerfum og óupphituðum rýmum. Gerð er sú krafa til **LEIGUTAKA** að hann sé á varðbergi gagnvart veðrabrigðum, sjái um hálkuvarnir á gangstéttum og tröppum, tryggi að snjóhengjur eða grýlukerti valdi ekki tjóni eða slysum og viðhafi almennt eftirlit með að frost, snjóþynsli eða leysingarvatn valdi ekki tjóni.

Tryggingar og bætur

Um tryggingar eða bætur vegna fjárhagstjóns er vísað í reglur nr. 33/1988 um kaup ríkisins á váttryggingum (sjá heimasíðu fjármálaráðuneytis). Megininntak þeirra reglna er að ríkisstofnunum er ekki heimilt að kaupa tryggingar umfram það sem skylt er skv. lögum. Tjón á munum greiðist almennt af rekstrar- og framkvæmdafé stofnana. Ef um stærri tjón eða slys er að ræða þá skal haft samráð við fagráðuneyti og fjármálaráðuneyti um sérstakar bótagreiðslur.

Tjón hjá þriðja aðila

Samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignahús er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar t.d. af bilun á búnaði eða lögnum séreignar þótt eiganda verði ekki um það kennt. Víða hagar þannig til að ríkisstofnanir eru í sambylí með öðrum, t.d. verslunum á neðri hæð. Leki milli hæða getur því valdið verulegu afleiddu tjóni sem eigandi eða umráðandi er ábyrgur fyrir. Um bætur á slíkum tjónum vísast til fyrri málsgreinar um tryggingar.

Fyrstu viðbrögð

Oftast lenda fyrstu viðbrögð við tjónum og slysum á notendum húsnæðis eða þar til önnur og e.t.v. sértækari aðstoð berst. Það getur vafist fyrir mönnum að kalla þá til sem líklegastir eru til að ráða við vandann. Ríkiseignir hafa útbúið yfirlitsblað fyrir leigutaka (sjá að neðan), sem ekki hafa sérstakar viðbragðsáætlanir, sem er til þess fallið að auðvelda viðbrögð þegar mest á ríður. Gert er ráð fyrir að **LEIGUTAKI** / húsvörður og leigusali / verkefnastjóri sjái til þess að formið verði fyllt út, rammað inn eða plastað og síðan fest upp við vatnsinntök húsa, greinaloka, rafmagnstöflur, á kaffistofum eða á öðrum aðgengilegum og áberandi stöðum.

Viðbrögð við óhöppum

Hverja skal kalla til aðstoðar ef eldsvoða, vatnsleka eða slys ber að höndum:

	Nafn	sími
Forstöðumaður
Húsvörður
.....	
Slökkvilið / lögregla		112
Pípulagnir
Raflagnir
Tryggingafélag
Ræstifyrirtæki:
Fyrirtæki sem taka að sér að að þurrka eftir vatnstjón:		
.....	
.....	
.....	

Upplýsingar um staðsetningu inntaksloka vatns:

.....

Upplýsingar um staðsetningu aðaltöflu rafmagns:

.....

Aðrar upplýsingar:

.....

.....