***Samningur um búseturétt hjá Dvalarheimili aldraðra sf. í Þingeyjarsýslum.***

***1. Fjármögnun og afnotatími:***

Búseturéttur er ótímabundinn. Samningur þessi er óuppsegjanlegur ef búseturéttarhafi hefur innt af hendi fjármögnunarskuldbindingar skv. fjármögnunaryfirlýsingu, sem er fylgiskjal samnings þessa, og ef búseturéttarhafi brýtur ekki af sér varðandi umgengnisskyldur og réttindi.

***2. Endurgreiðsla fjárframlaga til búseturéttarhafa:***

Búseturéttarhafi getur sagt samningnum upp með 3 mánaða fyrirvara. Greiðslur vegna tryggingar á rétti til búsetu skulu inntar af hendi á 12 mánaða tímabili frá því að samningur tekur gildi. Endurgreiðsla á þeim fjárframlögum sem búseturéttarhafi hefur innt af hendi til tryggingar búseturétti verður innt af hendi af Dvalarheimili aldraðra sf. í Þingeyjarsýslum á 12 mánaða tímabili frá því að uppsögn samnings tekur gildi. Framangreindar endurgreiðslureglur eiga og við þegar lok samnings verður vegna andláts búseturéttarhafa. Í matsgjörð, sem er fylgiskjal með samningi þessum, má sjá atriði sem lögð eru til grundvallar við ákvörðun verðs íbúðanna.

Umsýslugjald vegna búseturéttarsamninga er 2% af matsverði íbúðar hverju sinni.

Dvalarheimili aldraðra sf. í Þingeyjarsýslum tekst á hendur ábyrgð á því að búseturéttarhafi eða þeir, sem öðlast rétt hans fái endurgreiðslu fjárframlaga þegar það á við.

***3. Fjárhæð og greiðsla í hússjóð:***

Í þjónustugjaldi, sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega eru innifaldir eftirtaldir kostnaðarþættir:

* Allt viðhald húseignarinnar, utanhúss sem innan í samnýtanlegu húsnæði og innan íbúðar, að undanskyldri málningu á íbúð og viðhaldi gólfs íbúðar við uppsögn samnings. Allt viðhald lóðar, ræktaðs lands, gangstíga, akbrauta og bílastæða, snjómokstur af heimreið, gangstéttum og bílastæðum.
* Ræsting sameignar.
* Allur rafmagns- og hitunarkostnaður í samnýttu húsnæði.
* Afnotaréttur af samnýtanlegum setkrókum í anddyri og göngum.
* Endurgjaldslaus afnot af samkomusal einu sinni á ári í samráði við framkvæmdastjóra Hvamms, heimilis aldraðra.
* Reikningshald vegna reksturs og viðhalds fasteignarinnar.

Fjárhæð greiðslu tekur breytingum 1. nóvember ár hvert í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs.

***4. Greiðslustaður:***

Landsbanki Íslands, útibúið á Húsavík sér um innheimtu þjónustugjalda fyrir DA.

Búseturéttarhafa er skylt að sjá til þess að viðskiptabanki hans skuldfæri þjónustugjaldið 15. dag hvers mánaðar.

***5. Ástand íbúðar:***

Í lok afnotatíma skal húsnæðinu skilað hreinu og í sambærilegu ástandi og það var í við móttöku þess, nema hvað varðar eðlilegt slit.

***6. Viðhald húsnæðis:***

Um viðhald húsnæðis gilda að meginefni þessar reglur:

* Húseigandi annast á sinn kostnað viðhald á rúðum, vatnskrönum, raftenglum, rofum, raftækjum og hreinlætistækjum.
* Búseturéttarhafi skal bæta allt tjón á húsnæðinu og fylgifé þess sem verður af völdum hans sjálfs, heimilisfólks hans eða gesta.
* Húseigandi ber ætíð það tjón, sem er bótaskylt skv. skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar, hvort sem hann hefur keypt slíka tryggingu eða ekki.
* Viðhaldsáætlun, samþykkt af stjórn DA, skal ætíð liggja til grundvallar meiriháttar viðhaldi húsnæðis.

Telji búseturéttarhafi að viðhaldi sé ábótavant getur hann skorað á húseiganda að bæta úr því.

***7. Greiðsla rekstrarkostnaðar:***

Af rekstrarkostnaði greiðir búseturéttarhafi fyrir notkun rafmagns innan íbúðar skv. mæli, svo og hita fyrir íbúð. Allur annar rekstrarkostnaður greiðist af áðurnefndu þjónustugjaldi.

***8. Réttindi og umgengnisskyldur:***

Búseturéttarhafa er óheimilt að framselja íbúðarrétt sinn að öllu leyti eða hluta nema með skriflegu leyfi stjórnar Dvalarheimilis aldraðra sf.

Búseturéttarhafa er skylt að fara í hvívetna með húsnæðið á þann hátt, sem samræmist viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Tilkynna skal húseiganda tafarlaust um þau atriði innan- eða utanhúss, sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds og húseiganda ber að annast. Húseigandi á rétt til aðgangs að húsnæðinu til eftirlits eða til að láta framkvæma á því úrbætur.

**Allt gæludýrahald í íbúðum DA er stranglega bannað.**

***9. Sérákvæði:***

Fylgiskjöl með samningi þessum eru:

* Matsgjörð
* Fjármögnunaryfirlýsing
* Afsal búseturéttar

**Rísi ágreiningur milli aðila um efni samnings þessa skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra.**

Stjórn DA

Húsavík , dags

Samþykkt fh. Dvalarheimilis aldraðra, Samþykkt fh. búseturéttarhafa,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

XXXXXX XXXXXXX