

# HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

### 1. Aðilar að leigusamningi / Strony umowy:

---

#### Leigusali / Wynajmujący

Nafn/Imię i nazwisko: 1. \_\_\_\_\_

Nafn/Imię i nazwisko: 2. \_\_\_\_\_

Heimilisfang/Adres: 1. \_\_\_\_\_

Heimilisfang/Adres: 2. \_\_\_\_\_

Kennitala/Numer ewidencyjny: 1. \_\_\_\_\_

Kennitala/Numer ewidencyjny: 2. \_\_\_\_\_

Sími/Telefon: 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

Netfang/E-mail: 1. \_\_\_\_\_

Netfang/E-mail: 2. \_\_\_\_\_

#### Leigjandi / Najemca

Nafn/Imię i nazwisko: 1. \_\_\_\_\_

Nafn/Imię i nazwisko: 2. \_\_\_\_\_

Heimilisfang/Adres: 1. \_\_\_\_\_

Heimilisfang/Adres: 2. \_\_\_\_\_

Kennitala/Numer ewidencyjny: 1. \_\_\_\_\_

Kennitala/Numer ewidencyjny: 2. \_\_\_\_\_

Sími/Telefon: 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

Netfang/E-mail: 1. \_\_\_\_\_

Netfang/E-mail: 2. \_\_\_\_\_

Þegar húsaleigulög áskilja að orðsendingar, hverju nafni sem þær nefnast, séu skriflegar skulu varðveitanlegar og framvísanlegar orðsendingar á rafrænu formi taldar fullnægja þessum áskilnaði séu þær sendar á síma, netfang eða annan ákvörðunarstað sem gefinn er upp í leigusamningi (13. grein húsaleigulaga, nr. 36/1994).

*Gdy Ustawa o najmie lokali określa, że przekazywane informacje, jakkolwiek nazwane, muszą być pisemne, to uznaje się, że możliwe do zachowania i okazania treści w formie elektronicznej spełniają ten warunek, jeśli przesłane są na nr telefonu, email lub inne miejsce przeznaczenia określone w umowie najmu (art. 13 Ustawy o najmie lokali, nr 36/1994).*

Ef leigusali getur ekki sinnt skyldum sínum gagnvart leigjanda, svo sem vegna langvarandi fjarvista eða sjúkleika, skal hann að hafa umboðsmann sem leigjandi getur snúið sér til (7. grein húsaleigulaga).

*Jeżeli wynajmujący nie może wywiązywać się ze swoich obowiązków względem najemcy, z powodu długiej nieobecności, czy też choroby, winien ustanowić pełnomocnika, do którego najemca może się w razie potrzeby zwrócić (art. 7 Ustawy o najmie lokali).*

#### Umboðsmaður leigusala / Pełnomocnik wynajmującego:

Nafn / Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_

Heimilisfang / Adres: \_\_\_\_\_

Kennitala / Numer ewidencyjny: \_\_\_\_\_

Sími / Telefon: \_\_\_\_\_

Netfang / E-mail: \_\_\_\_\_

## 2. Lýsing á leiguhúsnæði / Opis lokalu

### Staðsetning / Położenie

Eignarhluti/ hæð / Część nieruchomości/Piętro: \_\_\_\_\_

Götuheiti / húsnúmer / Ulica / Numer domu:

\_\_\_\_\_

Sveitarfélag / Gmina: \_\_\_\_\_

### Stærð / Powierzchnia

Fermetrar / Metry kwadratowe: \_\_\_\_\_

Fjöldi herbergja / Liczba pokoi: \_\_\_\_\_

Fastanúmer eignar (FMR) / Nr księgi wieczystej:

\_\_\_\_\_

Nánari skilgreining húsnæðis (tegund herbergja, geymslur, sameign, takmörkun afnota o.þ.h.):

*Dodatkowe informacje dotyczące lokalu (rodzaj pokoi, schowki, nieruchomości wspólna, ograniczenia użytkowania itp.):*

## 3. Leigutími / Okres najmu

Leigusamningur telst ótímabundinn nema um annað sé ótvírætt samið. Sjá nánar II. kafla húsaleigulaga: „Leigusamningur.“

*Przyjmuje się, że umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, o ile strony wyraźnie nie uzgodniły inaczej. Patrz Rozdział II Ustawy o najmie lokali: „Umowa najmu”.*

Leigjandi á forgangsrétt að húsnæðinu að leigutíma loknum, svo fremi sem húsnæðið er falt til áframhaldandi leigu í að minnsta kosti eitt ár, nema ástæður þær er greinir í 2. málsgrein 51. greinar húsaleigulaga eigi við. Vilji leigjandi nýta sér forgangsréttinn skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti a.m.k. þremur mánuðum áður en leigusamningurinn rennur út við lok uppsagnarfrests eða við lok umsamins leigutíma. Telji leigusali að leigjandi eigi ekki forgangsrétt af þeim ástæðum er greinir í 2. málsgrein 51. greinar skal hann innan 14 daga frá því hann fær tilkynninguna gera leigjanda skriflega og rökstudda grein fyrir sjónamiðum sínum og því hverjar ástæður standi forgangsréttinum í vegi. Að öðrum kosti telst hann að meginreglu una forgangsréttinum. Sjá nánar 4. málsgrein 9. greinar og X. kafla húsaleigulaga: „Forgangsréttur leigjanda.

*Najemca ma prawo pierwszeństwa do najmu lokalu z chwilą zakończenia okresu przewidzianego umową, jeżeli lokal jest przeznaczony do dalszego najmu na okres przynajmniej jednego roku, chyba, że występują okoliczności przewidziane w art. 51 ust. 2 Ustawy o najmie lokali. Jeżeli najemca ma zamiar skorzystać z prawa pierwszeństwa, winien poinformować o tym wynajmującego pisemnie i w udokumentowanym trybie, przynajmniej na trzy miesiące przed zakończeniem okresu najmu, czy to z chwilą upływu terminu wypowiedzenia, czy też uzgodnionego czasu oznaczonego. Jeżeli wynajmujący uzna, że zaszły okoliczności przewidziane w art. 51 ust. 2 Ustawy o najmie lokali i najemcy nie należy się prawo pierwszeństwa, powinien w ciągu 14 dni od otrzymania oświadczenia uzasadnić, w piśmie skierowanym do najemcy, swój punkt widzenia i racje przemawiające przeciwko prawu pierwszeństwa najemcy. W innym przypadku domniemywa się, że wynajmujący uznaje w/w prawo pierwszeństwa. Patrz: art. 9 ust. 4 oraz Rozdział X Ustawy o najmie lokali: „Prawo pierwszeństwa najemcy”*

### A. Tímabundinn leigusamningur / Umowa najmu na czas oznaczony:

Upphaf leigutíma / Początek okresu najmu:

(dagur, mánuður, ár / dzień, miesiąc, rok): \_\_\_\_\_

Lok leigutíma / Koniec okresu najmu:

(dagur, mánuður, ár / dzień, miesiąc, rok): \_\_\_\_\_

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 enda sé ekki fjallað um viðkomandi forsendur, atvik eða aðstæður í húsaleigulögum og skulu þau tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur

uppsagnarfrestur vera að minnsta kosti þrjú mánuðir. Sjá nánar 3. málsgrein 9. greinar og XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn og fleira.“

*Po upływie czasu oznaczonego umowa wygasa bez konieczności jej wypowiedzenia. Umowy zawartej na czas oznaczony nie można rozwiązać przed zakończeniem okresu najmu. Strony mogą jednakże uzgodnić i uwzględnić w umowie, że w wypadku zaistnienia szczególnych okoliczności, przypadków i sytuacji istnieje możliwość rozwiązania takiej umowy, o ile dane okoliczności, przypadki lub sytuacje nie są omówione w Ustawie. Wypowiedzenie musi być uzasadnione na piśmie, a jego termin musi wynosić przynajmniej trzy miesiące. Zob. art. 9 ust. 3 oraz Rozdział XI Ustawy o najmie lokali: „Wygaśnięcie umowy najmu, wypowiedzenie itd.”*

Hér skal skrá sérstakar forsendur, atvik eða aðstæður sem legið geta til grundvallar uppsögn á umsömdum leigutíma: *Okoliczności, które mogą być podstawą do wypowiedzenia umowy najmu przed czasem oznaczonym w umowie:*

## **B. Ótímabundinn leigusamningur / Umowa najmu na czas nieoznaczony:**

Upphaf leigutíma / *Początek okresu najmu:*

(dagur, mánuður, ár / *dzień, miesiąc, rok*): \_\_\_\_\_

Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á einstökum herbergjum eru þrjú mánuðir. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á íbúðum er sex mánuðir nema ef leigusali er lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði og leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en tólf mánuði, en þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera tólf mánuði. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Sjá nánar XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.“

*Wypowiedzenie musi być pisemne i wysłane w sposób możliwy do zweryfikowania. Termin wypowiedzenia w wypadku najmu poszczególnych pokoi wynosi trzy miesiące dla obu stron. Gdy najem dotyczy mieszkania, termin wypowiedzenia dla obu stron wynosi sześć miesięcy, chyba że wynajmujący jest podmiotem prawnym, zawodowo wynajmującym lokale, a najemca najmował mieszkanie dłużej niż dwanaście miesięcy, wtedy termin wypowiedzenia dla wynajmującego wynosi dwanaście miesięcy. Termin wypowiedzenia zaczyna się pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wypowiedzenie było wysłane. Patrz: Rozdział XI Ustawy o najmie lokali: „Wygaśnięcie umowy najmu, wypowiedzenie, itd.”*

## **4. Ástand hins leigða húsnæðis / Stan techniczny lokalu**

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 heimilistæki sem teljast fylgifé húsnæðis í lagi, sem og vatns- og frárennislagnir, reykskynjari og slökkvitæki. Þá skal leiguhúsnæði að öðru leyti fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum. Húsnæði, sem leigt er til íbúðar, skal fylgja það fylgifé sem var til staðar við sýningu þess sé eigi sérstaklega um annað samið. Leigjandi skal gera skriflegar athugasemdir innan fjögurra vikna frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Leigjandi skal 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 III. kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“

*Wynajmowany lokal w momencie wydania najemcy winien być w stanie powszechnie uznanym za spełniający wymogi właściwe dla umówionego zakresu użytkowania oraz położenia. Lokal ma być czysty, szyby w oknach całe, zamki oraz kontakty działające, urządzenia sanitarne, grzewcze i inne stanowiące wyposażenie lokalu czynne, sprawny dopływ wody i kanalizacja, wykrywacz dymu i gaśnica. Lokal powinien spełniać wymagania odnośnie ochrony przeciwpożarowej określone w ustawach i rozporządzeniach. W lokalu winno znajdować się wyposażenie, które znajdowało się tam podczas oględzin, chyba, że strony umówią się inaczej. Jeśli zajdzie taka potrzeba, najemca powinien przedstawić w formie pisemnej, w przeciągu czterech tygodni od przekazania mieszkania, roszczenie poprawy stanu technicznego lub uzupełnienia wyposażenia. Najemca winien zawiadomić wynajmującego pisemnie o wszelkich wadach, które ujawnią się później i nie były dostrzegalne podczas zwyczajowych oględzin, nie później niż w ciągu 14 dni od zauważenia wady. Patrz Rozdział III Ustawy o najmie lokali: „Stan techniczny lokalu”.*

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.“

Z upływem okresu najmu najemca winien zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w takim stanie, w jakim przedmiot najmu otrzymał. Patrz Rozdział XIII Ustawy o najmie lokali: „Zwrot przedmiotu najmu”.

Samkomulag sem aðilar kunna að gera strax um lagfæringar á húsnæðinu, hver skuli framkvæma þær og um greiðslu kostnaðar skráist hér:

*Ewentualne ustalenia stron, zawarte w chwili obecnej, a dotyczące prac naprawczych w lokalu, kto powinien je przeprowadzić, nakładów obciążających strony i sposobów płatności:*

## 5. Viðhald á leiguhúsnæði / Utrzymywanie lokalu w należytym stanie

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 minni háttar viðhald, svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.

*Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód w lokalu lub jego wyposażeniu, powstałych z winy najemcy lub osób, którym zezwolił na używanie lokalu lub przebywanie w nim. Najemcę obciążają drobne naprawy, na przykład wymiana żarówek, baterii w czujnikach dymu i czyszczenie kratki ściekowych.*

Leigusali annast allt annað viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast 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 venjulegra húseigendatryggingar, þar á meðal sjálfsábyrgð váttryggingartaka samkvæmt skilmálum tryggingarinnar.

*Wynajmującego obciążają pozostałe naprawy w lokalu oraz w jego otoczeniu w zakresie nieobciążającym najemcy. Wynajmujący jest zobowiązany do napraw okien, sprzętów należących do wyposażenia lokalu, urządzeń sanitarnych, zamków, kranów, kontaktów elektrycznych, czujnika dymu, gaśnicy i innego wyposażenia, jeśli najemca wykaże, że uszkodzenia nie powstały z powodu zaniedbania lub przewinienia najemcy lub osób korzystających z lokalu za jego zgodą. Wynajmujący zapewnia również utrzymanie lokalu w stanie odpowiednim do umówionego użytku, m.in. do niego należy: malowanie ścian, odnowa podłóg i innych nawierzchni w odpowiednich odstępach czasu oraz utrzymanie odpowiedniej ochrony przeciwpożarowej zgodnie z ogólnie przyjętymi normami dotyczącymi utrzymania lokali w należytym stanie. Wynajmujący jest zawsze zobowiązany do pokrycia szkód powstałych w przedmiocie najmu w zakresie podlegającym odszkodowaniom, zgodnie z przepisami ogólnymi o ubezpieczeniu właścicieli nieruchomości, w tym ryzyka własnego zgodnie z postanowieniami polisy ubezpieczeniowej.*

Telji leigjandi viðhaldi ábótavant skal hann gera leigusala skriflega grein fyrir því sem hann telur að úrbóta þarfnist og skora á hann að bæta úr því. Sjá nánar IV. kafla húsaleigulaga: „Viðhald leiguhúsnæðis.”

*Jeżeli najemca uzna że lokal nie jest utrzymywany w należytym stanie, winien przedstawić wynajmującemu niedociągnięcia w formie pisemnej i zaapelować o dokonanie stosownych napraw. Patrz Rozdział IV Ustawy o najmie lokali: „Utrzymanie lokalu w należytym stanie”.*

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. Ákvæði þess efnis skráist hér og skal þess nákvæmlega getið til hvaða atriða viðhaldsskylda leigjanda nær:

*Strony mogą umówić się, że na najemcy ciążyą w części lub w całości obowiązki utrzymania należytego stanu lokalu, które w normalnych okolicznościach należą do wynajmującego. Postanowienia w tym przedmiocie należy zapisać poniżej, wymieniając dokładnie zakres obowiązków najemcy:*

## 6. Reksturskostnaður / Koszty eksploatacyjne

Af reksturskostnaði greiðir leigjandi vatns, rafmagns og hitunarkostnað í hinu leigða húsnæði. Leigjandi skal tilkynna viðeigandi veitustofnunum að hann sé nýr notandi. Leigjanda ber þó ekki að tilkynna um slíkt þegar heitavatnsmælir er ekki sérgreindur fyrir leiguhúsnæðið.

*Najemca ponosi koszty zużycia wody, energii elektrycznej i ogrzewania w wynajmowanym lokalu. Najemca musi powiadomić odpowiednich dystrybutorów energii, że jest nowym użytkownikiem. Najemca nie musi jednakże powiadamiać o tym, jeśli licznik ciepłej wody nie jest oddzielny dla danego lokalu.*

Númer og staða mæla við upphaf leigusamnings, dags. álesturs \_\_\_\_\_  
Numery i stan liczników na początku umowy najmu, data odczytu

Rafmagnsmælir nr. / Numer licznika prądu elektrycznego \_\_\_\_\_ staða / stan \_\_\_\_\_

Heitavatnsmælir nr. / Numer licznika ciepłej wody \_\_\_\_\_ staða / stan \_\_\_\_\_

Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld. Þegar leiguhúsnæði er í fjöleignarhúsi, skal leigusali greiða sameiginlegan kostnað skv. 43. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, 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 sérstakt gjald fyrir leigu á mælum eða öðrum slíkum búnaði sem þær leggja til greiðir leigusali það gjald. Sjá nánar V. kafla húsaleigulaga. „Reksturskostnaður.“

*Wynajmujący pokrywa wszystkie opłaty z tytułu własności nieruchomości, w tym podatek od nieruchomości i ubezpieczenia. Gdy lokal znajduje się w budynku wielorodzinnym wynajmujący opłaca koszty wspólne, zgodnie z art. 43 Ustawy nr 26/1994 o domach wielorodzinnych, takie jak: konserwacja windy, oświetlenie, ogrzewanie i woda w części wspólnej oraz renowacja działki lub nieruchomości. Wynajmujący pokrywa opłaty roczne przysługujące dystrybutorom, które naliczane są w zależności of powierzchni, udziału procentowego w całości budynku lub na innych porównywalnych podstawach i nie mają bezpośredniego związku z faktycznym zużyciem wody lub energii. Jeśli dostawcy energii pobierają specjalne opłaty za dzierżawę liczników i innych podobnych urządzeń, opłaty te uiszcza wynajmujący. Patrz Rozdział V Ustawy o najmie lokali: „Koszty eksploatacyjne”.*

Heimilt er að skipta þessum kostnaði með öðrum hætti, enda séu slík frávík skilmerkilega greind í leigusamningi.

*Można umówić się na odmienny podział kosztów utrzymania lokalu, o ile zostanie to wyraźnie określone w umowie.*

Slík frávík skráist hér / Odmiennie ustalenia dotyczące kosztów utrzymania lokalu:

## 7. Afnot af leiguhúsnæði og aðgangur leigusala að leigðu húsnæði / Użytkowanie przedmiotu najmu oraz dostęp wynajmującego do najmowanego lokalu:

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. Leigjanda er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu skriflegu

samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Skriflegt samþykki leigusala skal jafnframt liggja fyrir áður en leigjandi setur upp fastar innréttingar eða annað þess háttar fylgifé. Hið sama á við hyggist leigjandi skipta um læsingar í húsnæðinu. Tilkynna skal leigusala án tafar um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds. Sjá nánar VI. kafla húsaleigulaga: „Afnót leiguhúsnæðis.“

*Niedozwolone jest użytkowanie lokalu w sposób odmienny od umówionego przeznaczenia. Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu w dobrym i schludnym stanie oraz przestrzegania reguł porządku domowego i ogólnych zasad bezpieczeństwa i higieny. Najemca nie może czynić w lokalu lub jego wyposażeniu żadnych zmian lub ulepszeń, chyba, że otrzymał na to zgodę wynajmującego i istnieją pisemne ustalenia dotyczące podziału kosztów i postępowania w chwili zakończenia okresu najmu. Pisemna zgoda wynajmującego wymagana jest również zanim najemca rozpocznie instalowanie stałych elementów wyposażenia. To samo dotyczy zamiaru zmiany zamków przez najemcę. Na najemcy ciąży obowiązek niezwłocznego zgłoszenia wynajmującemu koniecznych napraw zarówno wewnątrz lokalu, jak i na zewnątrz. Patrz Rozdział VI Ustawy o najmie lokali: „Użytkowanie lokalu”.*

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.“

*Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do najmowanego lokalu, po zgłoszeniu tego zamiaru z odpowiednim wyprzedzeniem i w uzgodnieniu z najemcą, w celu przeprowadzenia stosownych napraw oraz kontroli stanu lokalu i sposobu jego użytkowania. Wynajmujący nie ma jednak dostępu do lokalu pod nieobecność najemcy, chyba że za jego zgodą. Podczas ostatnich sześciu miesięcy okresu najmu, wynajmujący ma prawo do pokazywania lokalu ewentualnym nabywcom lub najemcom, ale nie dłużej niż przez dwie godziny dziennie. Wizyty tego rodzaju winny być zapowiedziane, z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem, a najemca lub jego przedstawiciel winni być wówczas obecni w lokalu. Strony mogą jednak umówić się na inne warunki. Patrz Rozdział VIII Ustawy o najmie lokali: „Dostęp wynajmującego do najmowanego lokalu”.*

## **8. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu / Kwota i tryb płatności czynszu:**

Fjárhæð leigunnar er / Czynsz wynosi \_\_\_\_\_ kr. á mánuði / koron miesięcznie.

Par af er bein greiðsla fyrir leiguafnot kr. / Z tego bezpośrednio opłata za najem lokalu wynosi \_\_\_\_\_ (aðrar greiðslur og aðrir kostnaðarliðir, sem leigjanda ber að greiða samkvæmt samningi eða lögum, svo sem fyrir hita, vatn, rafmagn og fleira eiga ekki að teljast hér með). / (inne opłaty i koszty obciążające najemcę zgodnie z umową czy też prawem, takie jak: koszty ogrzewania, zużycia wody, elektryczności itp. nie są tu wliczane).

Gjalddagi leigunnar er fyrsti dagur hvers mánaðar. Ef gjalddaga leigu ber upp á almennan frídag skal hann vera næsti virki dagur þar á eftir.

*Czynsz płatny jest pierwszego dnia każdego miesiąca. Jeśli termin płatności przypada na dzień wolny od pracy termin przenosi się na następujący po nim dzień roboczy.*

Þegar leigufjárhæð er ákvörðuð miðað við fermetrafjölda hins leiga húsnæðis þá skal tilgreina í leigusamningi á hvaða forsendum stærðarútreikningur þess byggir. Forsendur stærðarútreiknings skráist undir lið 13.

*Jeżeli wysokość czynszu jest zależna od powierzchni najmowanego lokalu, należy w umowie przedstawić podstawy obliczeń. Należy je wpisać w punkcie 13 niniejszej umowy.*

### **- Ákvæði um breytingar á leigufjárhæðinni / Postanowienia o zmianach czynszu:**

- Leigan skal vera óbreytt út leigutímann / Czynsz nie będzie zmieniany przez okres trwania najmu.
- Leigan skal breytast samkvæmt síðara samkomulagi / Czynsz zostanie zmieniony na podstawie późniejszych ustaleń.
- Önnur ákvæði um breytingu leigufjárhæðar / Inne postanowienia dotyczące zmiany czynszu:

## 9. Greiðslustaður húsaleigu / Miejsce i tryb płatności:

Húsaleiga verður lögð inn á reikning / Czynsz będzie wpłacany na rachunek bankowy

Upplýsingar um reikning / Dane dotyczące rachunku: Reikningur númer / Numer rachunku \_\_\_\_\_  
í banka/sparisjóð / w banku/kasie oszczędnościowej: \_\_\_\_\_

Heimili leigusala (samanber 1. lið, bls. 1) / W miejscu zamieszkania wynajmującego (zgodnie z punktem 1 na str. 1).

Vinnustaður leigusala að / W miejscu pracy wynajmującego: \_\_\_\_\_

Hjá umboðsmanni leigusala (samanber 1. lið, bls. 1) / U pełnomocnika wynajmującego (zgodnie z pkt. 1 na str. 1).

Annars staðar samkvæmt samkomulagi / W innym uzgodnionym miejscu:

Greiðslustaður / Miejsce płatności: \_\_\_\_\_

Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“ / Patrz rozdz. VII Ustawy o najmie lokali: „Czynsz. Kaucje”.

## 10. Tryggingar / Kaucje zabezpieczające:

Skal leigjandi setja tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningi? Já / Tak  Nei / Nie   
Czy najemca jest zobowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej umowę najmu?

Umsamin fjárhæð tryggingar er / Uzgodniona wysokość kaucji wynosi \_\_\_\_\_ kr. / koron

Leigusali getur valið milli fimm, og eftir atvikum sex, neðangreindra tryggingarkosta, en leigjanda er þó rétt að hafna því að reiða fram tryggingarfé samkvæmt 4. tölulið, enda bjóði hann þá fram í staðinn annars konar tryggingu sem að mati leigusala er fullnægjandi:

*Wynajmujący może wybrać jedną z pięciu, a w niektórych przypadkach sześciu, poniższych form kaucji. Najemca ma jednak prawo odmówić wpłacenia kaucji pieniężnej jak w podpunkcie 4 poniżej, jeżeli przedstawi w zamian inny rodzaj zabezpieczenia, który wynajmujący uzna za wystarczający:*

1. Ábyrgðaryfirlýsing banka eða samsvarandi aðila (bankaábyrgð).  
*Poręczenie z banku lub podmiotu równorzędnego (gwarancja bankowa).*

Ábyrgðaraðili / Poręczyciel: \_\_\_\_\_

2. Sjálfskuldarábyrgð þriðja aðila, eins eða fleiri.  
Sjálfskuldarábyrgð samkvæmt þessum lið má ekki nema hærrí fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.  
*Osobiste poręczenie przez jedną lub kilka osób trzecich.  
Poręczenie zgodnie z tym punktem nie może być wyższe niż trzymiesięczna kwota najmu.*

Sjálfskuldarábyrgðaraðili/aðilar / Poręczyciel/poręczyciele: \_\_\_\_\_

3. Leigugreiðslu- og viðskilnaðartrygging sem leigjandi kaupir hjá viðurkenndu tryggingafélagi.  
*Polisa ubezpieczeniowa na pokrycie należności przysługujących wynajmującemu w dniu opuszczenia lokalu, nabyta przez najemcę w licencjonowanej firmie ubezpieczeniowej.*

Tryggingafélag / Firma ubezpieczeniowa: \_\_\_\_\_

4. Tryggingarfé sem leigjandi greiðir til leigusala og hann varðveitir.  
*Kaucja pieniężna wpłacona przez najemcę, której depozytariuszem jest wynajmujący.*

Tryggingarfé samkvæmt þessum lið má ekki nema hærrí fjárhæð en sem svarar þriggja mánaða húsaleigu.  
*Kaucja w tym punkcie nie może stanowić sumy większej niż ekwiwalent trzymiesięcznego czynszu.*

5. Gjald í samtryggingarsjóð leigusala sem er lögaðili sem í atvinnuskyni leigir út húsnæði.  
Gjald samkvæmt þessum lið má aldrei nema hærrí fjárhæð en svarar 1/10 af húsaleigu.  
*Opłata na fundusz ubezpieczeniowy wynajmującego, jeśli jest on osobą prawną, która zawodowo zajmuje się wynajmem lokali. Opłata zgodna z tym punktem nigdy nie może przekroczyć 1/10 ustalonego czynszu.*

6. Önnur trygging en að ofan greinir, sem leigjandi býður fram og leigusali metur gilda og fullnægjandi.  
*Kaucja inna, niż wymienione powyżej, zaoferowana przez najemcę, którą wynajmujący uzna za wystarczającą.*

Önnur umsamin trygging / Inna uzgodniona kaucja: \_\_\_\_\_

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. Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“

*Kaucje stanowią zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przystępujących wynajmującemu w dniu zakończenia umowy, tzn. należności za czynsz lub naprawienie szkód w lokalu, za które najemca ponosi odpowiedzialność zgodnie z przepisami Ustawy o najmie lokali oraz ogólnymi przepisami prawnymi. Patrz rozdz. VII Ustawy o najmie lokali: „Czynsz. Kaucje”.*

## **11. Sala á leiguhúsnæði, framsal á leigurétti, framleiga og fleira / Sprzedaż najmowanego lokalu, przeniesienie prawa najmu, podnajem itp.:**

Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin. Sérreglur gilda samkvæmt lögum nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl., og lögum nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Leigusali skal tilkynna leigjanda sölu með sannanlegum hætti án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá því að kaupsamningur var undirritaður.

*Wynajmujący może sprzedać najmowany lokal bez zgody najemcy. Ogólna sytuacja prawna najemcy nie zmienia się mimo zmiany właściciela. Przepisy specjalne obowiązują zgodnie z ustawą nr 21/1991 o postępowaniu upadłościowym oraz ustawą nr 90/1991 o postępowaniu egzekucyjnym. Wynajmujący zobowiązany jest do poinformowania najemcy o sprzedaży w trybie możliwym do zweryfikowania, bez niepotrzebnej zwłoki i nie później niż w ciągu 30 dni od daty podpisania umowy sprzedaży.*

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 skyldmennum 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.

*Najemca nie może przenosić prawa najmu na inne osoby ani oddawać lokalu w podnajem bez zgody wynajmującego. Nie uważa się jednak za przeniesienie prawa, ani podnajem, jeżeli najemca zezwala bliskim krewnym lub powinowatym na wspólne zamieszkanie z nim lub jego rodziną, pod warunkiem, że ilość osób w najętym lokalu nie przekroczy pułapu właściwego dla lokalu ze względu na jego rodzaj i wielkość.*

Sjá nánar IX. kafla húsaleigulaga: „Sala leiguhúsnæðis, framsal leiguréttar, framleiga o.fl.“

*Patrz Rozdział IX Ustawy o najmie lokali: „Sprzedaż najmowanego lokalu, przeniesienie prawa najmu, podnajem itp.”*

Andist leigjandi er maka hans, skyldmennum 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.

*W razie śmierci najemcy w stosunek najmu lokalu mają prawo wstąpić jego małżonek, krewni i powinowaci, którzy wspólnie z nim zamieszkiwali w lokalu, chyba, że wynajmujący przedstawi ważne powody przemawiające przeciw temu. Małżonek najemcy ma również prawo do kontynuacji stosunku najmu, jeżeli najemca wyprowadzi się z lokalu lub małżeństwo ulegnie rozwiązaniu.*

## **12. Úttekt á leiguhúsnæði / Ocena stanu technicznego lokalu:**

Leigjandi og leigusali eða umboðsmenn þeirra skulu gera úttekt á ástandi hins leigða húsnæðis áður en afhending fer fram og við lok leigutíma. Óháður úttektaraðili skal annast úttektina óski annar aðilinn þess og skiptist kostnaðurinn við úttektina þá að jöfnu milli þeirra. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafla húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis.“

*Najmujący i najemca, lub ich pełnomocnicy, powinni przeprowadzić ocenę stanu technicznego w chwili rozpoczęcia oraz zakończenia okresu najmu. Na życzenie jednej ze stron oceny dokonuje niezależny rzeczoznawca, zaś koszty oceny, strony ponoszą w częściach równych. Ocena stanowi podstawę roszczeń, gdy strony nie mogą dojść do porozumienia, co do obowiązku naprawy szkód przez najemcę z chwilą przekazania lokalu wynajmującemu. Patrz Rozdz. XIV Ustawy o najmie lokali: „Ocena stanu technicznego lokalu”.*

Skal óháður úttektaraðili annast úttektina?

Czy oceny stanu technicznego lokalu dokona niezależny rzeczoznawca?

Já / Tak

Nei / Nie



### 13. Sérákvæði / Postanowienia dodatkowe:

Hér skal skrá þau sérákvæði sem um er samið og lög heimila (samanber 11. tölulið 6. greinar húsaleigulaga):

*Dodatkowe postanowienia zgodne z prawem i uzgodnione przez strony należy wpisać poniżej (porównaj art. 6 pkt. 11 Ustawy o najmie lokali):*

Er leigusali í hjúskap (samanber IX. kafla hjúskaparlaga númer 31/1993)?

*Czy wynajmujący pozostaje w związku małżeńskim (por. Rozdział IX Ustawy o związkach małżeńskich nr 31/1993)?*

Já / Tak

Nei / Nie

Er hið leigða bústaður fjölskyldu leigusala eða notað við atvinnurekstur hjóna eða ætlað til þess (sbr. IX. kafla hjúskaparlaga nr. 31/1993)? / *Czy najmowany lokal stanowi miejsce zamieszkania rodziny wynajmującego, lub też jest używany, bądź miał być używany w celach zarobkowych przez małżonków (por. Rozdział IX Ustawy o związkach małżeńskich nr 31/1993)?*

Já / Tak

Samþykki maka / *Zgoda małżonka:* \_\_\_\_\_

Nei / Nie

Um samning þennan gilda ákvæði húsaleigulaga númer 36/1994. Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Eigi að þinglýsa leigusamningi þessum, samanber 12. grein 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.

*Umowy tej dotyczą przepisy Ustawy o najmie lokali nr 36/1994. Umowa sporządzona jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. Jeżeli konieczne jest potwierdzenie notarialne tej umowy, zgodnie z art. 12 Ustawy o najmie lokali, sporządza się wówczas dodatkowy egzemplarz na zalegalizowanym papierze urzędowym. Wynajmujący i najemca potwierdzają poniżej swoimi podpisami niniejszą umowę w obecności dwóch świadków.*

Staður / *Miejsce:* \_\_\_\_\_ Dagsetning / *Data:* \_\_\_\_\_

Leigusali / *Wynajmujący:* 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

Leigjandi / *Najemca:* \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_

Vottar að rétttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði: / *Świadkowie zgodności podpisów, daty oraz zdolności finansowej stron:*

Nafn / *Imię i nazwisko:* \_\_\_\_\_ Kennitala / *Nr ewidencyjny:* \_\_\_\_\_

Nafn / *Imię i nazwisko:* \_\_\_\_\_ Kennitala / *Nr ewidencyjny:* \_\_\_\_\_