



Borgarráð

Álfabakki 12, 2. hæð - leiga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Heilsugæslu höfuðborgarsvæðisins, kt. 521005-0760, um hluta af húsnæði í Álfabakka 12, 2. hæð.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg er eigandi að tveimur eignarhlutum í húsnæði að Álfabakka 12. Borgarráð hefur samþykkt að setja þessa eignarhluta í sölu en viðunnandi tilboð ekki borist.

Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins hefur óskað eftir að taka á leigu 2. hæð í Álfabakka 12 fyrir starfsemi heilsugæslunnar. Um er að ræða alls um 331,1 m² skrifstofuhúsnæði á 2. hæð, auk sameignar. Komi viðunandi tilboð er gert ráð fyrir að selja húsnæðið með leigusamningi.

Leiga er krónur 750.000.- á mánuði. Leigusamningurinn er tímabundinn í 18 mánuði og hefst leigutími þann 1. apríl 2022.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Húsaleigusamningur, dags. 14. mars 2022.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTEIGNANÚMÉR F2238886

Undirritaðir gera með sér leigusamning þennan um leigu á skrifstofuhúsnæði á 2. hæð ásamt sameign í Álfabakka 12, 109 Reykjavík, þar sem ráðgerð er aðstaða fyrir Heilsugæslu höfuðborgarsvæðisins.

Samningsaðilar:

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborg – eignasjóður, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska
Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871

Leigutaki: Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins, kt. 521005-0760, Álfabakka 16, 109 Reykjavík.
Tengiliður: Jónas Guðmundsson, fjármálastjóri
Sími 513 5021/820 5242, jonas.gudmundsson@heilsugaeslan.is

Þinglýstur eigandi að hinu leigða er Fasteignastofa Reykjavíkurborgar, kt. 480190-1069 og umráðamaður er Reykjavíkurborg – eignasjóður.

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er 331,1 skrifstofuhúsmæði á 2. hæð auk sameignar við Álfabakka 12 í Reykjavík. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum í fylgiskjali 1.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða fyrir starfsemi sína.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

2. gr. Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 1. apríl 2022 eða fyrr. Húsnæðið verður afhent í núverandi ástandi.

Samningur þessi er tímabundinn og lýkur leigutíma þann 30. september 2023.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala í síðasta lagi þremur mánuðum fyrir lokadagsetningu leigusamnings þessa hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í átta (8) vikur eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með sex (6) mánaða fyrirvara. Skal uppsögn gerð skriflega og send með sannarlegum hætti. Uppsögn miðast við mánaðarmót.

3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 750.000. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið.

Húsaleiga verður innheimt frá og með afhendingu.

Húsaleiga miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir apríl 2022, (523,9 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kann að vera á leigutímabilinu.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

4. gr. Ástand hins leigða og umgengni.

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við húsnæðinu í núverandi ástandi.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusala ber engin skylda til kaupa á innréttingum og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutímanum.

Leigutaki skal eins og kostur er gæta að því í rekstri sínum að afnot hans af húsnæðinu trufla ekki aðra umráðamenn hússins, skerði eða torveldi afnot þeirra af húsinu og lóð þess.

Vegna skaðaminnkunar- og öryggissjónarmiða er leigutaka óheimilt að nota blá ljós á salernum í hinu leigða húsnæði.

5. gr. Skil hins leigða

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu skal honum skylt að láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum og verða eign leigusala, sbr. 4. grein samnings þessa. Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

6. gr. Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrri hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostanaður, rekstur öryggis- og brunakerfa, rekstur loftræstikerfis, kostnaður vegna lyftu, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, húsfélagsgjöld og sorphirða. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar og er það innheimt skv. hlutfalli.

Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði o.fl. vegna sameignar og er það innheimt skv. hlutfalli.

Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

7. gr. Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss meðan leigutíminn varir.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaefirlit. Allar breytingar sem þarf að gera á húsnæðinu vegna krafa af þessu tagi eru á ábyrgð og kostnað leigutaka.

Leigutaki skal bæta leigusala tjón sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólks á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

Leigusali annast á sinn kostnað allt venjulegt viðhald hins leigða húsnæðis að utan.

8. gr. Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt.

Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til vegna starfsemi leigutaka eða vegna þeirra breytinga sem leigutaki hefur gert á hinu leigða.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfssemi hans.

9. gr. Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka og er honum óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í hinu leigða nema með samþykki leigusala.

10. gr. Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild.

**11. gr.
Riftun**

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds skv. 3. grein, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum. Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

**12. gr.
Sérákvæði**

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

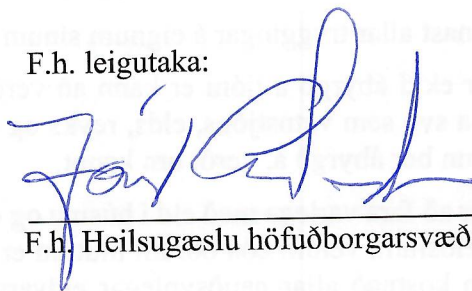
Reykjavík, 14. mars 2022

F.h. leigusala:



F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykki borgarráðs

F.h. leigutaka:

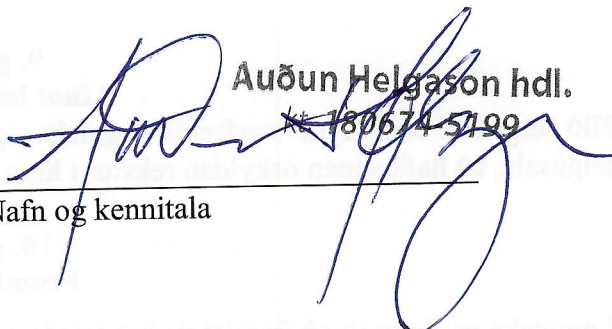


F.h. Heilsugæslu höfuðborgarsvæðisins

Vottur að rétttri dags., fjárræði
og undirskrift aðila.



Nafn og kennitala 141258-4279



Nafn og kennitala