



Borgarráð

Vatnagarðar 28, leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að viðauka við leigusamning um Vatnagarða 28.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg hefur haft húsnæði að Vatnagörðum 28 á leigu, fyrir hluta af skjalasafni Reykjavíkurborgar, frá árinu 2006. Núverandi samningur rennur að óbreyttu út 31. október 2023.

Mikið magn af skjölum Reykjavíkurborgar eru í geymslu í Vatnagörðum 28. Um er að ræða hillupláss sem er um 4.480 hillumetrar í 30 rekkum sem innihalda um 40 þúsund öskjur og bækur. Einnig eru brettarekkar fyrir um 6 vörubretti og brettageymsla sem rúmar 12 vörubretti. Í húsnæðinu er frystiklefi sem er heppilegur fyrir tölvutæk gögn.

Um er að ræða framlengingu á núverandi samningi fyrir skjalasafn til 31. október 2025. Að þeim tíma liðnum myndast ótímabundinn samningur með 12 mánaða fyrirvara á uppsögn.

Eignasjóður framleigir húsnæðið til Borgarskjalsafns Reykjavíkur.

Gert er ráð fyrir þessari leigu í fjárhagsramma Borgarskjalsafns Reykjavíkur.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig

Fjármála- og áhættustýring

Hjálagt:

Drög að viðauka VI dags. 10. mars 2023

Leigusamningur, dags. 27. september 2006 ásamt viðauka I-V

Viðauki VI við leigusamning, dags 27. september 2006

Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28 , 104 Reykjavík, sem leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við leigusamninginn, dags 27. september 2006, um leiguhúsnæði að Vatnagörðum 28, Reykjavík um geymsluhúsnæði fyrir Borgarskjalasafns Reykjavíkur.

Leigutími samkvæmt 3. grein framlengist til 31. október 2025. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn samningur milli aðila með sömu skilmálum og greini í samningi milli aðila að því undanskildu að hvorum samningsaðila fyrir sig er heimil uppsögn með 12 mánaða fyrirvara.

Að öðru leiti gildir leigusamningur dags. 27. september 2006 og viðaukar dags. 28. apríl 2011, 16. júlí 2014, 25. júlí 2017, 31. október 2018 og 18. febrúar 2021.

Reykjavík, 10. mars 2023

F.h. Leigusala

F.h. leigutaka

F. h. XCO ehf.

Með fyrirvara um samþykki Borgarráðs.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:

Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28, 104 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigusali og Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149, Skúlatúni 2, 105 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Leigusamning um skrifstofu- og geymsluhúsnæði að Vatnagörðum 28

1.gr.

Hið leigða

Um er að ræða u.þ.b. 606m² á neðri hæð hússins að undanskildum aðalinngangi sem tilheyrir skrifstofu á annarri hæð hússins nr. 28 við Vatnagarða í Reykjavík. Fastanúmer eignar er 201-5951. Meðfylgjandi samningi er litaafmörkuð grunnmynd rýmis.

2.gr.

Ástand hins leigða húsnæðis og breytingar

Leigutaki tekur við hinu leigða þannig að rýmið verður tilbúið fyrir leigutaka til notkunar 1. október 2006. Leigutaki áætlað að setja upp bruna-, innbrota- og vatnsviðvörðunarkerfi í leigurými sem eru eign leigutaka.

Leigutaki sér um að taka niður hillurekka sem leigusali á ásamt því að leigusali geymir fram í október í hinu leigða eftirstöðvar af lager sem hann á. Leigusali flytur lager sinn þannig að leigutaki geti lagfært og málað gólf. Einnig setur leigutaki upp útljós og gerir smávægilegar breytingar innandyra s.s. uppsetningu plastgardínu fyrir aðalinngang, endurgerð veggs milli salar og inntaksherbergis ásamt lagfæringu á léttu millilofti. Í stað þessa hefjast leigugreiðslur ekki fyrr en 1. nóvember 2006. Ef leigutaki óskar eftir að breyta húsnæðinu á samningstímanum skal það aðeins gert í samráði við leigusala.

3.gr.

Leigutími

Leigutími hefst 1. október 2006. Leigusamningurinn er bundinn í 5 ár og lýkur hinn 31. október 2011 án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu samningsaðila.

Leigutaki hefur forleigurétt að samningstíma liðnum næstu 5 árin óski hann þess á sömu kjörum. Leigutaki skal tilkynna leigusala hvort hann ætli sér að nýta þennan rétt fyrir 31. október 2010.

4.gr.

Leigukjör

Húsaleiga skal vera frá 1. nóvember 2006. Leigufjárhæð er kr. 909.000,-00/100 pr. mánuði og miðast við neysluvísitölu eins og hún er 1. september 2006 eða 264 stig, og tekur breytingum með henni til hækkunar eða lækkunar. Húsaleiga greiðist fyrirfram með gjalddaga 1. hvers mánaðar, þ.e. leiga fyrir nóvember 2006 greiðist 1. nóvember 2006.

Leigusala er kunnugt um að leigutaki getur ekki nýtt sér endurgreiðslur á virðisaukaskatti. Ef leigusali innheimtir vsk. á leigufjárhæð munu heildargreiðslur frá leigutaka ekki hækka.

Fari svo að leigutaki óski eftir lagfæringu eða auknu viðhaldi á hinu leigða greiðir leigutaki virðisaukaskatt af þeirri framkvæmd.



5. gr.

Viðhald húsnæðis og ytri umgjörð þess

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði í samræmi við umsamin afnot þess og skal halda húsinu og umhverfi þess snyrtilegu. Leigusali viðheldur húsnæði að utan meðan á leigutíma stendur. Leigusali eða aðilar á hans vegum geta ekki leyft auglýsingar á húsinu nema með leyfi leigutaka. Leigusali sér um allt eðlilegt viðhald innanhúss. Eðlilegt viðhald er t.d. lagnir, ofnar og blásarar, stórar sprungur, kaplar og ljós sem rekja má til uppsetningar og óeðlilegrar endingar. Einnig sér leigusali til þess að aðkoma og umhverfi hússins sé snyrtileg og aðgengi gott fyrir losun og lestun vöru. Leigutaki sér um minniháttar viðhald innanhúss þ.e.a.s. málun og eðlilegt slit o.s.frv. Einnig hefur leigutaki til afnota tvo frysta sem eru innandyra, og sér um og kostar allt viðhald þeirra nýti hann þá sem kæligeymslu. Leigusali sér til þess að leigutaki hafi eðlilegt aðgengi fyrir sendiferðabíla að húsi til lestunar og losunar skjala ásamt a.m.k. tveimur bílastæðum fyrir starfsfólk safnsins næst inngangshurð í tæknirými leiguhússins.

Leigutaka er kunnugt um að leigusali hefur yfir að ráða viðbótar byggingarrétti á lóð sinni og hyggst nýta hann síðar.

6.gr.

Aðgangur um húsið

Leigusali hefur aðstöðu fyrir lager sinn fram í október 2006, en færir lager og sér til þess að leigutaki geti lagfært hús innandyra.

Mælar Orkuveitu Reykjavíkur eru í hinu leigða rými og sér leigutaki um að aflestur og þjónusta geti farið fram.

Leigutaki þarf að hafa neyðarútgang út um aðalstigahús til að uppfylla flóttaleiðir úr hinu leigða.

7.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir rafmagnskostnað af sérmæli, ásamt rekstrarkostnaði af brunaviðvörðunar-innbrot- og vatnsviðvörðunarkerfi. Leigusali greiðir öll opinber gjöld og skatta. Varðandi notkun á heitu og köldu vatni greiðir leigjandi hlutfallið 76,7% af heildarkostnaði vatnsnotkunar. Þessi tala verður endurskoðuð nýti leigjandi kalt vatn á kæla í rýminu.

8. gr.

Bótaábyrgð

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði nema því aðeins að leigusali eða þeir sem hann ber ábyrgð á, sé valdur að tjóninu á saknæman hátt. Leigusala er kunnugt um að leigutaki ætlar að geyma skjöl frá Borgarskjalasafni Reykjavíkur í húsnæðinu. Um er að ræða muni sem ekki er hægt að tryggja.

Tjón á húsnæðinu sem kann að verða af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsið, skuldbindur leigutaki sig að bæta.

9.gr.

Tryggingar

Leigusali greiðir lögbundnar tryggingar af húsnæðinu. Leigutaki skal annast allar sértryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

10.gr.

Skil leiguhúsnæðis og vanefnir

Leigutaka ber að skila hinu leigða í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutíma. Verði verulegar vanefndir á skyldum aðila skv. samningi þessum er heimilt að rifta honum.

11.gr.

Tilkynningaskylda leigusala við sölu húsnæðis.

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um söluna með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að leigusali seldi hið leigða.

12.gr.

Framleiga húsnæðis / samnings

Leigusali gerir sér grein fyrir að leigutaki framleigir samning / húsnæði til annarra borgarstofnana. Samráð skal haft við leigusala verði framleiga til annarra stofnana en Borgarskjalasafns.

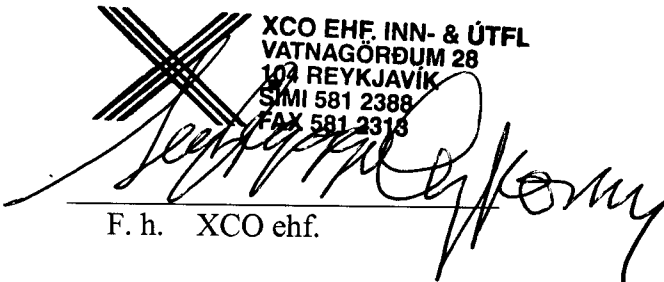
13.gr.

Húsaleigulög nr. 36/1994 og önnur ákvæði

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 á. Rísi mál út af samningi þessum skal það höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

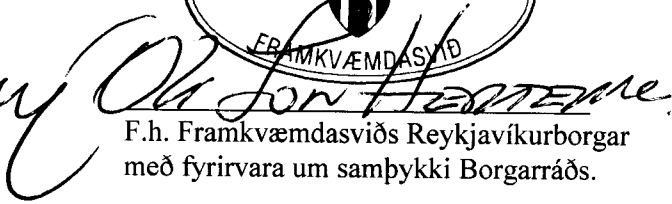
Öllu framangreindu til staðfestingar rita forsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, 27. september 2006.

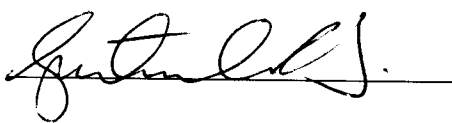

XCO EHF. INN- & ÚTFL
VATNAGÖRÐUM 28
104 REYKJAVÍK
SÍMI 581 2388
FAX 581 2313

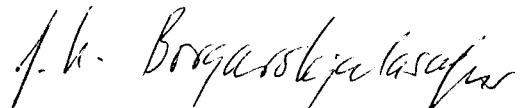
F. h. XCO ehf.

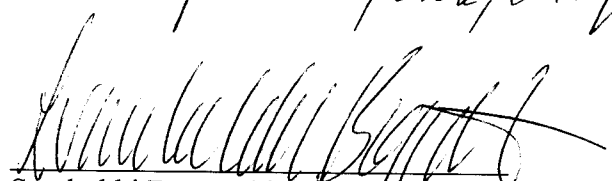



F.h. Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki Borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu, undirskriftum og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:






Samþykki Borgarskjalasafns Reykjavíkur
sem framleigutaka

L. laud 195.0
Lúdi + gangir: 39.0

Salur : 550.0

784.0 m²

FMR: 784 m² + Lyflararnir

Stæðir: 20.10 x 22.80 = 458.28 -
8.40 x 4.40 = 36.96 -
3.85 x 4.20 = 16.17 -
5.90 x 3.40 x 2 = 40.12
Allt 551.53 =

Imntaklefi: 4.5 x 4.2 = 18.9 m²

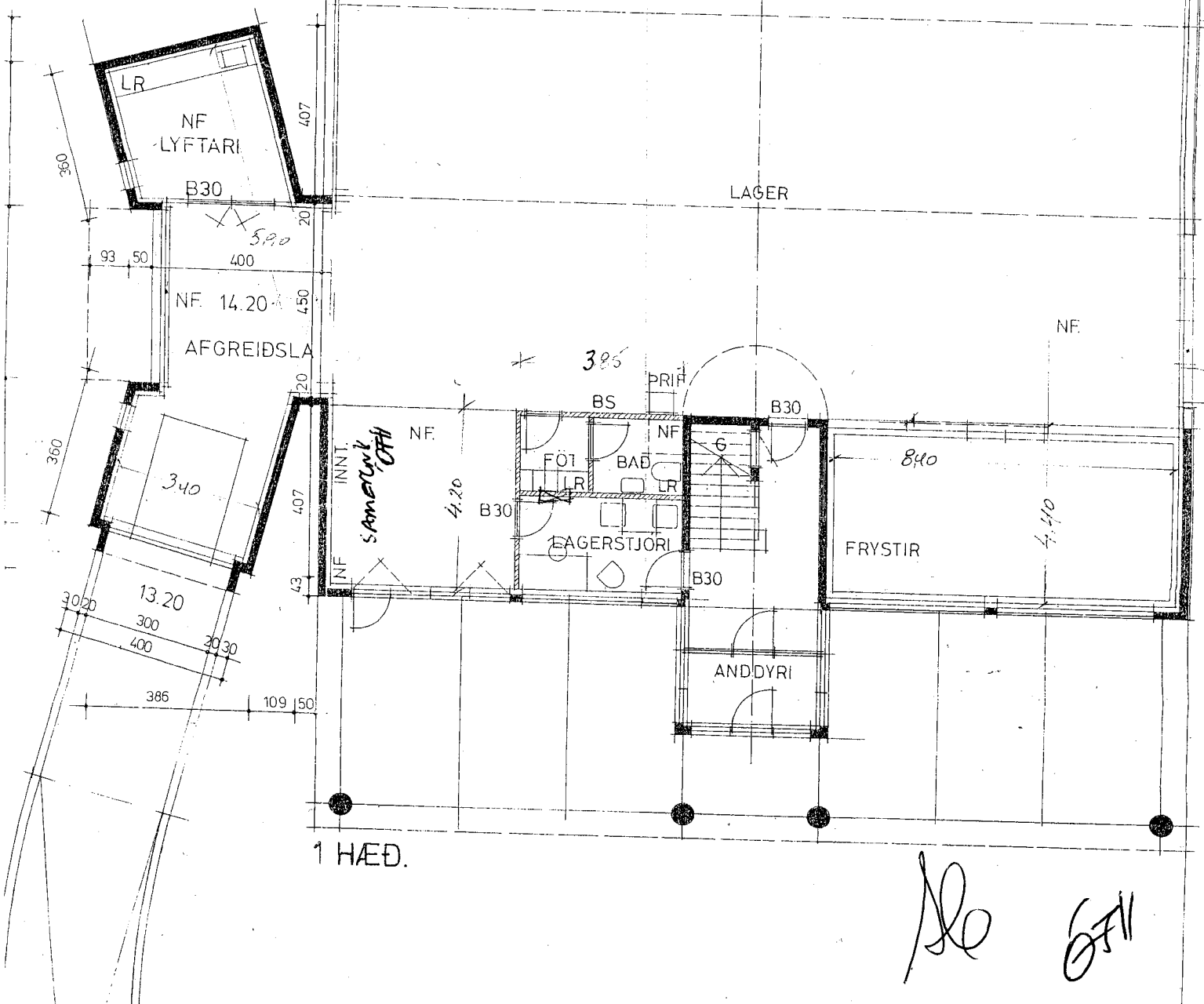
Seggis: 35.0 m²

Reis: 605.43 ≈ 606 m²

Σ: 784 + 40.12 = 824 m²

Beigðstjóri 606 m²
innvið 105-12 = 93

Stigfl. m² 699



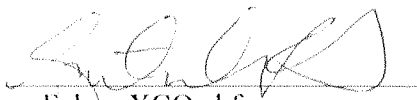
Viðauki við leigusamning, dags 27. september 2006


Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28, 104 Reykjavík, sem leigusali og Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149, f.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við leigusamninginn, dags 27. september 2006, um leiguhúsnæði að Vatnagörðum 28, Reykjavík um geymsluhúsnæði fyrir Borgarskjalasafns Reykjavíkur.

Leigufjárhæð samkvæmt grein 4 lækkar þann 1. nóvember 2011 um 15%

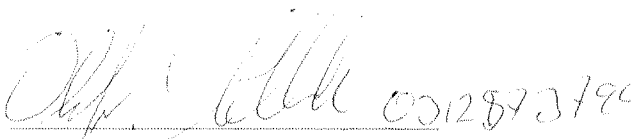

Leigutími samkvæmt grein 3 framlengist til 31. október 2014.

Reykjavík, 28. apríl 2011.


F. h. XCO ehf.


F.h. Framkvæmda- og eignasviðs
Reykjavíkurborgar með fyrirvara um
samþykki Borgarráðs.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum
og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:


0212873799

090741-4569

SKJAL AVER LÖGFRAT DAGI 13 MAÍ 2011 Máttur: 2011050039 Útgáfudagur: 40.31

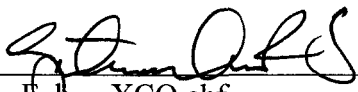
Viðauki II við leigusamning, dags 27. september 2006


Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28, 104 Reykjavík, sem leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við leigusamninginn, dags 27. september 2006, um leiguhúsnaði að Vatnagörðum 28, Reykjavík um geymsluhúsnaði fyrir Borgarskjallasafns Reykjavíkur.

Leigutími samkvæmt grein 3 framlengist til 31. október 2017.

Að öðru leiti gildir leigusamningur dags. 27. september 2006 og viðauki dags. 28. apríl 2011.

Reykjavík, 16. júlí 2014.


F. J. XCO ehf.


Með fyrirvara um samþykki Borgarráðs.



Vottar að réttri dagsetningu, undirskriftum og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:


Bergund Eitelli. 0808673605


María Hjelmsa 2106653459