



Borgarráð

**Sléttuvegur 11-13, leiga**

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi drög að leigusamningi við Sléttuveg 11-13, húsfélag, kt. 570292-2429, Reykjavík, um leigu á þjónusturými.

*Greinargerð:*

Reykjavíkurborg er eigandi að samkomusal í fjölbýlishúsi við Sléttuveg 11-13. Þar var áður rekið þjónustusel á vegum Reykjavíkurborgar en starfsemi var hætt þegar ný þjónustumiðstöð var opnuð á Sléttuvegi 25.

Húsfélag íbúa hefur óskað eftir að kaupa umrætt húsnæði til að nýta sem samkomusal fyrir íbúa. Viðræður hafa staðið í nokkurn tíma en ljóst er að húsfélagið hefur ekki tók á því að kaupa húsnæðið í bili og er því lagt til að leigja þeim húsnæðið á meðan þau kanna þessi mál betur.

Hið leigða er samkomustaður 02 0101 í húsinu nr. 11-13 við Sléttuveg í Reykjavík. Fastanúmer eignarinnar er F2033147. Stærð eignarinnar er 207,4 fermetrar.

Leigutími hefst 1. febrúar 2022. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er sex mánuðir.

Húsaleiga á mánuði er kr. 250.000 auk verðbóta.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig  
*Fjármála- og áhættustýringarsvið*  
*Eignaskrifstofa*

Hjálagt:

Drög að leigusamningi, dags. 24. janúar 2022

## HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L107575 FASTEIGNANÚMÉR: F2033147 02  
0101

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á samkomustað 02 0101 í húsinu nr. 11-13 við Sléttuveg, 103 Reykjavík.

### Samningsaðilar.

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

**Leigutaki:** Sléttuvegur 11-13, húsfélag, kt. 570292-2429  
Tengiliður: Sveinbjörn Björnsson  
Póstfang: svb@os.is, sími: 895-4672

### 1. gr. Hið leigða

Hið leigða er samkomustaður 02 0101 í húsinu nr. 11-13 við Sléttuveg í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undanskildu. Fastanúmer eignarinnar er F2033147. Stærð eignarinnar er 207,4 fermetrar.

### 2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. febrúar 2022. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er sex mánuðir.

### 3. gr. Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða eru kr. 250.000,- á mánuði.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í janúar 2022, sem er 513.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

#### **4. gr.**

#### **Ástand hins leigða, umgengni og skil.**

Leigutaki hefur nýtt hið leigða fyrir starfsemi sína um árabíl og þekkir því ástand þess vel.

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. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur ásamt tilheyrandi fylgifé hreinu í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

Allar breytingar á hinu leigða húsnæði og búnaði þess, þ.á.m. naglfastar innréttingar, verða eign leigusala að leigutíma loknum.

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

#### **5. gr.**

#### **Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaka ber að standa straum af rekstrarkostnaði fyrir hið leigða frá og með afhendingardegi.

Undir rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis fellur allur kostnaður við rekstur, svo sem húsgjöld, hiti, vatn, rafmagn, þrif og ræsting, sorphirða og -eyðing, rekstur brunaviðvörðunarkerfis, lyftukostnaður, öryggiskerfi, snjómokstur og viðhald lóðar. Jafnframt skal leigutaki greiða álestrar- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Leigusali greiðir opinber gjöld og skatta vegna hins leigða auk lögbundinna trygginga.

#### **6. gr.**

#### **Viðhald**

Viðhald hins leigða skal vera eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt minniháttar viðhald innanhúss, m.a. á læsingum, vatnskrönum, raftenglum, reykskynjurum og öðru smálegu. Leigusali annast allt viðhald utandyra.

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði í samræmi við umsamin afnot þess.

Leigutaka ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirsmála s.s. er varða eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaefirlit.

Sérstakt samþykki leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi viðhald.

#### **8. gr.**

#### **Afnot leigutaka**

Hið leigða er leigt til reksturs þjónustusels fyrir íbúa og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Óheimilt er að stunda nokkra atvinnustarfsemi í húsnæðinu. Dýrahald er með öllu óheimilt nema að fengnu samþykki leigusala.

**9. gr.**  
**Framleiga**

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

**10. gr.**  
**Tryggingar og tjón**

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 leigusala, 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 leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efndir samnings.

**11. gr.**  
**Vanefndir og vanefndarúrræði**

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið í trássi við ákvæði samnings þessa eða bregst á annan hátt verulega skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali bregst verulega skyldum sínum samkvæmt samningi þessum.

Leigutaki skal í hvívetna virða reglur húsfélags og skulu samningsaðilar sýna sanngirni og heiðarleika við framkvæmd samnings.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt og skulu réttindi leigutaka tryggð í samræmi við ákvæði samnings þessa.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, fer skv. ákvæðum húsaleigulaga á hverjum tíma sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

**12. gr.**  
**Annað**

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.

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

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

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

Reykjavík 24 janúar 2022

***F.h. leigusala:***

***F.h. leigutaka:***

\_\_\_\_\_  
F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

\_\_\_\_\_  
F.h. húsfélags á Sléttuvegi 11-13  
með fyrirvara um samþykkt húsfundar

*Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila;*

*Nafn:* \_\_\_\_\_, *kt.* \_\_\_\_\_

*Nafn:* \_\_\_\_\_, *kt.* \_\_\_\_\_