



Borgarráð

Arnarbakki 4-6, lok leigusamnings

Óskað er eftir að borgarráð samþykki samkomulag um lok leigusamnings við Samkaup í Arnarbakka 4-6.

Greinargerð

Samkaup hefur verið með á leigu hluta húsnæðis í Arnarbakka 4-6 og rekið þar verslun undir nafninu Iceland. Í byrjun árs hættu þeir rekstri á þessum stað en leigusamningur var til loka árs 2024.

Samkomulag hefur náðst að ljúka samningssambandi fyrr þar sem Reykjavíkurborg er að undirbúa að úthluta lóðum á þessum stað. Nýtt samþykkt deiliskipulag gerir ráð fyrir niðurrifi þessarar eignar.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig

*Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa*

Hjálagt:

Gildandi leigusamningur við Samkaup
Samkomulag um lok leigusamnings við Samkaup

SAMKOMULAG UM LOK LEIGUSAMNINGS UM ARNARBAKKA

LANDEIGNANÚMER: L111858 FASTEIGNANÚMER: F2047894 02 0101

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigusali, og Samkaup hf, kt. 571298-3769, Krossmóum 4, 260 Njarðvík, í þessum samningi nefndur leigutaki, gera með sér eftirfarandi samkomulag um lok samnings um leigu á fasteign í Arnarbakka, Reykjavík.

1. gr.

Samningar.

Við kaup Samkaupa á verslunum Basko verslana ehf. tók Samkaup við réttindum og skyldum leigutaka. Við kaup Reykjavíkurborgar tók gekk Reykjavíkurborg við þeim leigusamningum sem fylgdu sem leigusali. Samkaup tók þá við, sem leigutaki, tímabundnum leigusamning¹ við Reykjavíkurborg á tilgreindri fasteign leigusala í Arnarbakka í Reykjavík. Aðilar leigusamnings eru nú sammála um að ljúka samningi um leigu fasteignarinnar fyrr en samningur gerir ráð fyrir en skv. honum átti leiguréttarsamband aðila að ljúka þann 31. janúar 2024. Samkomulag er nú um að tilgreindur leigusamningur falli endanlega úr gildi þann 30. júní 2022 og leigutaki skilar fasteign.

2. gr.

Skilatími hins leigða.

Leigutaki mun skila til leigusala eignum leigusala í síðasta lagi 30. júní. Fulltrúar leigusala gerðu úttekt þann 27. apríl 2022 og 28. apríl 2022. Við skil fer fram formleg móttaka eigna þar sem aðilar hittast og fara yfir ástand þeirra.

3. gr.

Leigukjör.

Núverandi leigukjör haldast óbreytt til 30. júní. Frá 1. júlí mun leigutaki greiða þriggja mánaða leigu sem lokagreiðslu.

¹ Fylgiskjal nr. 1 – Tímabundinn leigusamningur í gildi

4. gr.
Rekstrarkostnaður og skyldur

Leigusali tekur þann 30. júní við skyldum, réttindum og rekstrarkostnaði við fasteignina á Arnarbakka.

5. gr.
Annað

Leigusali mun ekki leigja húsnæðið undir aðra matvöruverslun en gerir ráð fyrir að Pepp Ísland – samtök fólks í fátækt mun, í kjölfar skils leigutaka fá afnot af eigninni fyrir starfsemi sína.

Rísi mál útaf samningi þessum má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Reykjavík 10. júní 2022

Samþykkur f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Samþykkur f.h. Samkaupa hf.

Vottar að réttri undirskrift,
fjárræði og dagsetningu:

kt.

kt.

Reitir I ehf., kt. 510907-0940, Kringlunni 4-12 í Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Ísland-Verslun ehf., kt. 410612-0540, Lágmúla 9 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er 100-0101 alls 492,9 m² verslunarhúsnæði á jarðhæð að Arnarbakka 4-6 í Reykjavík, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Sjá lítað gult á meðfylgjandi teikningu. Húsnæðið er leigt sem verslunarhúsnæði. Fastanúmer eignarinnar samkvæmt Fasteignaskrá Íslands er 204-7894.

Tengiliður leigutaka er: Ólafur Jóhannesson. Tölvupóstur: olafur@10-11.is Farsími: 659-9200.

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst leigutími hinn 1. apríl 2014 og lýkur þann 31. janúar 2024. Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma. Leigusamningi þessum lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Hafi leigutaki áhuga á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings, skal hann leitast við að tilkynna um það til leigusala í síðasta lagi 6 mánuðum fyrir lokadagsetningu leigusamningsins.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum af hinu leigða í tvo mánuði eftir lok leigutímans án sérstaks samkomulags þar um, og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með 6 mánaða fyrirvara.

3. FRJÁLS SKRÁNING.

Leigusali hyggst sækja um frjálsa skráningu til skattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, með síðari breytingum, og samþykkir leigutaki slíka skráningu fyrir sitt leyti með undirritun sinni á leigusamning þennan.

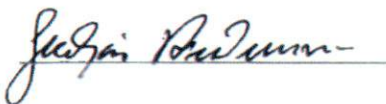
4. ANNAD.

Um leigukjör og annað vísast til fylgiskjals 1 við leigusamning þennan, dagsett sama dag og leigusamningur þessi. Fylgiskjalið er jafnsett leigusamningi þessum.

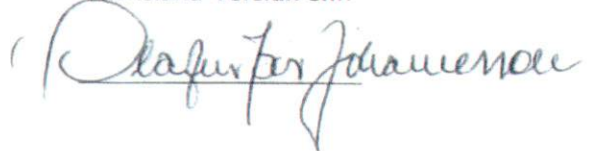
Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Samningsaðilar eru bundnir trúnaði um efni fylgiskjals leigusamnings þessa.

Reykjavík, 12/2 '14

F.h. Reita I ehf.



F.h. Ísland-Verslun ehf.



Vottar undirriti (með nafni og kennitölu) að réttri dagsetningu og undirritun:

INWENT / 070800012 300576339
d. 070861-5779

Fylgiskjal nr. 1

Reitir I ehf., kt. 510907-0940, Kringlunni 4-12 í Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Ísland-Verslun ehf., kt. 410612-0540, Lágmúla 9 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofellt;

FYLGISKJAL nr. 1 VIÐ LEIGUSAMNING

um leigu á alls 492,9 m² húsnæði að Arnarbakka 4-6 í Reykjavík.

1. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Hið leigða er leigt sem verslunarhúsnæði og skal nýtt sem slíkt. Leigutaka er þannig óheimilt að stunda aðra starfsemi í hinu leigða, nema áður liggi fyrir samþykki leigusala.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

2. LEIGUKJÖR.

Umsamið leiguverð fyrir hið leigða er kr. 423.301.- á mánuði. Til viðbótar reiknast virðisaukaskattur í samræmi við lög á hverjum tíma.

Mánaðarleigan tekur breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu desember mánaðar 2013, sem er 415,2 stig. Leiguverðið skal þó aldrei fara niður fyrir ofangreint upphafsverð leigu.

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

Leigusali hefur samþykkt að leggja fram og fjármagna framkvæmdir vegna breytinga á hinu leigða fyrir að hámarki samtals kr. 20.000.000.- auk vsk., sem er sá kostnaður sem áætlaður hefur verið til framkvæmdanna. Leigusali greiðir leigutaki kr. 10.000.000.- auk vsk., við undirritun leigusamnings (leigutaki þarf að útbúa reikning vegna þessa) og kr. 10.000.000.- auk vsk., þegar leigutaki hefur safnað upp útgefnum reikningum vegna framkvæmdarinnar að verðmæti sömu upphæðar. Ofangreindir útgefni reikningar skulu vera fylgiskjöl við seinni reikninginn.

Leigutaki skal endurgreiða leigusala hluta af framkvæmdarupphæð eða kr. 10.000.000.- til baka og skal 1,25% af framkvæmdarupphæðinni eða kr. 125.000.- auk vsk., m.v. á mánuði, upphæðin mun leggjast til viðbótar við leiguverðið hvern mánuð út leigutímann. Fjárhæð þessi verðbætist á sama hátt og leiguverðið m.v. vísitölu í desember 2013 sem er 415,2 stig. Komi til þess að kostnaður verði hærri eða lægri en ofangreind kostnaðaráætlun gerir ráð fyrir, mun viðbótarleiguverð breytast í samræmi við það. Viðbótarleiguverð á því ávallt að miðast við endanlegan raunkostnað. Komi til þess að leigutaki fari fyrir úr húsnæðinu en tilgreind leigulok segja þá skal hann endurgreiða til leigusala það sem eftir stendur af framkvæmdakostnaði.

Leigan skal greidd fyrirfram 1. hvers mánaðar. Greiðslustaður er hjá leigusala eða þar sem hann vísar. Greiði leigutaki ekki leiguna innan sjö (7) sólarhringa frá gjalddaga ber honum að greiða hæstu lögleyfða dráttarvexti af henni til greiðsludags.

Leigutaki skal afhenda leigusala bankaábyrgð sem gildir út allan leigutímann og samsvarar sex mánaða leigugjaldi og framkvæmdakostnaði auk vsk. eða kr. 4.128.706. Leigusala skal heimilt, á leigutímanum og við lok hans, að ráðstafa tryggingarfé inn á leiguvanskil og vanskil á greiðslu sameiginlegs rekstrarkostnaðar, enda hafi leigusali áður sannanlega skorað á leigutaka að standa skil á framangreindum greiðslum og tilkynnt honum að ella verði tryggingin nýtt í þessu skyni.

Tryggingarfé/bankaábyrgð skal einnig standa til tryggingar fyrir bótum vegna tjóns sem leigutaki hefur valdið á hinu leigða húsnæði, ellegar tjóns sem leiða má beint af vanefndum leigutaka, s.s. kostnaðar og missi hagnaðar vegna vanefnda leigutaka og riftunar leigusala í kjölfarið. Til tjóns í þessum skilningi telst m.a. sá kostnaður sem leigusali þarf að leggja út við að fá nýjan leigutaka í húsnæðið. Trygging þessi skal liggja fyrir við undirskrift samnings þessa og er það forsenda leigusala fyrir leigusamningi þessum. Leigutaki skal útvega nýja/viðbótar tryggingu þegar í stað ef til þess kemur að ofangreind trygging verður innleyst að hluta til eða öllu leyti.

3. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og sættir sig við það að öllu leyti. Hafi leigutaki samt sem áður athugasemdir við ástand húsnæðisins við afhendingu þess skal hann koma slíkum athugasemdum á framfæri við leigusala með skriflegum hætti innan eins mánaðar frá afhendingu ásamt því að útlista hverra úrbóta sé krafist, sbr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaki skal tilkynna leigusala um galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var, sbr. 2. mgr. 16. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljótask, þ.a.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

Ef umgengnisreglur eru í gildi um hið leigða ber leigutaka að fylgja þeim og eins ef þær verða settar síðar.

4. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem leigusali annast um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fólgnar í t.d. mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðir og viðgerð sem felst í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni sameign, t.d. á húsbúnaði, lýsingu, lyftum, gólfefnum, vatnshönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, niðurföllum, loftræstikerfi, brunaviðvörðunarkerfi og vatnsúðakerfi.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði aðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala ef leigusali vanrækir skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir sem eru á herðum leigutaka. Áður þurfa aðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Aðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhaldi vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hálkulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal þá samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á leigusamning, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifé þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala. Leigutaki tekur skiltið niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

5. REKSTRARKOSTNAÐUR.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við. Þessi kostnaður er m.a. umsýslukostnaður, kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s. kostnaður vegna loftræstingar, lyftu, öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, ábyrgðartrygginga og annarra sameiginlegra trygginga, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, [húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar] telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld brunatrygginga og lóðarleigu. Verði veruleg breyting á áðurnefndum gjöldum til hækkunar eða lækkunar á leigutímanum mun leiguverð breytast í samræmi við það.

Leigusali annast skiptingu kostnaðar á milli leigusala og leigutaka, en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal leigusali taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur.

6. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifé þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans, viðskiptavinir, eða aðrir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáist tjónið ekki bætt úr lögboðnum tryggingum leigusala. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

7. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

8. SAMNINGSROF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Ef leigutaki greiðir ekki skilvíslega leiguna, skilar ekki inn tryggingafé eða bankaábyrgð, útvegar ekki nýja bankaábyrgð ef eldri ábyrgð er innleyst, eða greiðir ekki hlut sinn í sameiginlegum kostnaði (sbr. 2. og 5. gr. fylgiskjals þessa).
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum í leigusamningi aðila eða fylgiskjali þessu.

Ef leigusali telur að leigutaki hafi brotið gegn ákvæðum þessarar greinar skal gera honum skriflega viðvart og gefa honum sjö (7) sólarhringa frest til þess að bæta úr vanrækslu sinni. Eftir það er leigusala heimilt að krefjast riftunar samnings þessa og að leigutaki rými eignina tafarlaust.

Verði leigutaki ekki við tilmælum leigusala um að rýma eignina án tafar, getur hann krafist þess að leigutaki verði borinn út úr henni með atbeina dómstóla og sýslumanns. Áður getur leigusali látið skipta um skrá í hinu leigða rými til að koma í veg fyrir óheimila og ólögsmæta nýtingu leigutaka á rýminu. Allar

eignir leigutaka sem staðsettar eru í rýminu verða þá settar í örugga geymslu á kostnað leigutaka, en hafðar og aðgengilegar fyrir leigutaka þegar eftir þeim verður óskað.

Leigutaka er heimilt að rifta leigusamningi þessum ef leigusali vanefnir verulega skyldur sínar, s.s. í þeim tilvikum:

- A. Ef verulegur dráttur verður á afhendingu hins leigða (2. gr. leigusamnings).
- B. Ef leigusali bætir ekki úr annmörkum/göllum á hinu leigða (4. gr. fylgiskjals).
- C. Ef leigusali sinnir ekki viðhaldsskyldum sínum (6. gr. fylgiskjals).
- D. Ef leigusali brýtur ítrekað eða verulega gegn rétti leigutaka til að hafa umsamin óskoruð umráð og afnot hins leigða.

Ef leigutaki neytir ekki réttar síns til riftunar innan tveggja mánaða frá því honum varð kunnugt um vanefndir leigusala eða ef leigusali hefur að fullu bætt úr því sem aflaga fór, þá fellur réttur leigutaka til riftunar niður.

9. FORLEIGURÉTTUR.

Leigutaki hefur forleigurétt að hinu leigða að leigutíma liðnum. Forleiguréttur skal boðinn leigutaka skriflega, ásamt afriti af leigutilboði og leiguskiðmálum sem leigusala hafa borist í hið leigða. Leigutaki skal gefa leigusala skriflegt svar við því innan mánaðar frá móttöku ofangreindra gagna, hvort hann vilji nýta sér forleigurétt að hinu leigða, með þeim kjörum sem fram koma í leigutilboði. Hafi svar ekki borist innan þess tíma telst leigutaki hafa hafnað rétti sínum.

10. VÁTRYGGINGAR.

Leigusali sér um að vátryggja hið leigða hvað lögboðna brunatryggingu fasteigna varðar.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttinga sinna, vörubirgða og áhalda, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

11. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er óheimilt að framleigja eða framselja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti, nema með samþykki leigusala.

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í samningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Staðfesting þess efnis skal vera skrifleg og öðlast samþykki leigusala ekki gildi fyrr en við undirritun hennar.

Verði breyting á eignaraðild að fyrirtæki leigutaka, t.d. vegna sölu, sameiningar eða samruna við önnur félög eða ef leigutaka verður skipt upp í tvö eða fleiri félög ellegar það yfirtekið eða af öðrum ástæðum, og breytingin leiðir til þess að núverandi eigendur fyrirtækisins missa meirihlutavald á því ber leigutaka

að tilkynna leigusala með sannanlegum hætti um breytinguna þegar í stað. Fallist leigusali ekki á hina breyttu eignaraðild, eða hafi leigusala ekki sannanlega verið tilkynnt breytingin, er leigusala heimilt að rifta samningi þessum, enda hafi hann sannanlega tilkynnt leigutaka um það með 90 daga fyrirvara.

Samþykki leigusali framsal leiguréttar skal gerður nýr leigusamningur við framsalshafa.

12. SÉRSTAKAR SKYLDUR LEIGUTAKA.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef breytingar verða á eignarhaldi leigutaka í samræmi við ofangreinda 10. gr.

Leigutaki skuldbindur sig einnig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða eiganda hans, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.

13. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila húsnæðinu í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeiningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

Innan tveggja mánaða frá lokum leigutímans mun leigusali tilkynna leigutaka hvort hann hyggist gera kröfu í tryggingarfé/ábyrgð, skv. 3. mgr. 5. gr. samnings þessa, vegna tjóns á húsnæðinu. Að liðnum tveimur mánuðum frá skilum húsnæðisins skal leigusali skila tryggingarfé til leigutaka, enda hafi ekki komið fram krafa af hans hálfu um ráðstöfun þess, sbr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

14. ANNAÐ.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum. Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Með undirskrift sinni á leigusamning þennan heimilar leigutaki og ábyrgðarmaður, leigusala að tilkynna vanskil sem varað hafa lengur en 40 daga til Creditinfo Lánstraust hf., til skráningar á skrá Creditinfo Lánstrausts hf., yfir vanskil og fl.

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun eða endurskipulagningu félagsins. Að öðru leiti eru samningsaðilar bundnir trúnaði um efni leigusamnings þessa.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

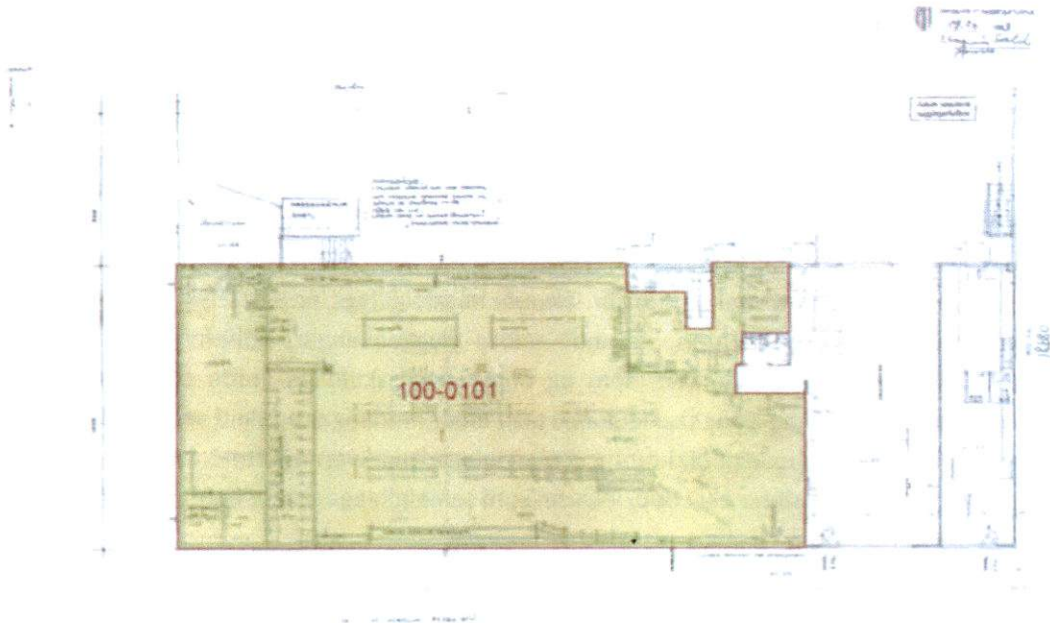
Reykjavík, 12/2'14

F.h. leigusala

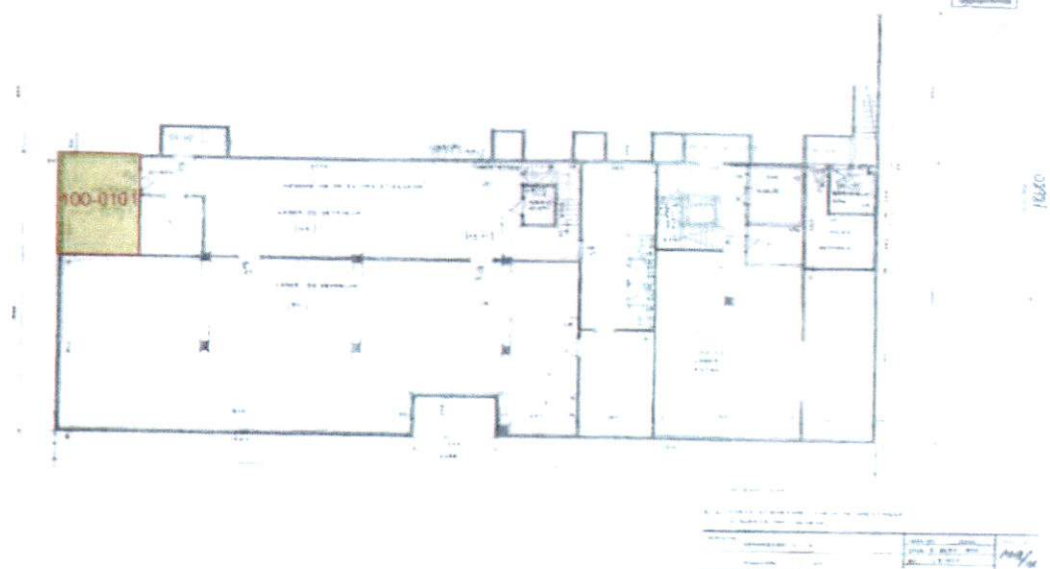
Þorgerður Þorvaldsdóttir

F.h. leigutaka

Ólafur Þorvaldsson



ARKO	100-0101	100-0101
100-0101	100-0101	100-0101



Basko verslanir ehf.
 bt. Grófargils ehf.
 Glerárgötu 36
 600 Akureyri

Reykjavík, 29. desember 2017

TILKYNNING TIL LEIGUTAKA UM HÆKKUN LEIGUVERÐS VEGNA HÆKKUNAR FASTEIGNAGJALDA

Frá því Þjóðskrá Íslands tók upp nýja matsaðferð við útreikning fasteignamats árið 2015 hefur hin nýja matsferð haft í för með sér verulegar hækkunir á fasteignamati. Sveitarfélög hafa ekki lækkað álagningarhlutfall fasteignagjalda til jafns við þá hækkun og hafa fasteignagjöld atvinnuhúsnæðis um allt land hækkað verulega.

Leigusamningur er í gildi milli okkar um 493 fm. í fasteigninni Arnarbakki 4-6. Eftirfarandi breyting hefur orðið á fasteignamati umræddrar fasteignar:

<i>Fasteignamat 2017</i>	<i>Fasteignamat 2018</i>	<i>Hækkun</i>	<i>Hækkun í %</i>
51.300.000	61.600.000	10.300.000	20%

Vegna ofangreindrar breytingar munu gjöldin fyrir allt húsið (samtals 493 fm.) hækka um 203.264 kr. á ári sem er 16% hækkun.

Samkvæmt ákvæðum framangreinds leigusamnings skal leigusali greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld brunatrygginga og lóðarleigu. Jafnframt er heimild í leigusamningi aðila fyrir leigusala til að hækka leiguverð verði breyting á áðurnefndum gjöldum til hækkunar á leigutímanum.

Í samræmi við framangreint tilkynnist hér með að leiguverð vegna leigusamnings þíns við Reiti mun koma til með að hækka í samræmi við þá hækkun, sem varð á fasteignagjöldum vegna 2018. Nánar tiltekið mun leiguverðið hækka um 16.939 kr. á mánuði fyrir hið leigða. Hækkunin mun taka gildi frá og með 1. febrúar 2018.

Vinsamlega hafið samband við viðskiptasvið ef óskað er eftir frekari útskýringu á ofangreindri hækkun.

Með kveðju,
 Reitir - verslun ehf.