



Borgarráð

Spöngin 43 - Grafarvogssókn, leigusamningur

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning milli Reykjavíkurborgar og Grafarvogssóknar dags. 6. september 2019 um 12,12% hluta fasteignarinnar Spöngin 43.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs 16. ágúst 2012 var lögð fram tillaga sviðsstjóra framkvæmda og eignasviðs frá 13. ágúst s.á. um að heimila framkvæmda og eignarsviði að ganga frá leigusamningi við Grafarvogssókn vegna aðstöðu kirkjusels í félagsmiðstöð við Spöng. Miða skal við að gatnagerðargjöld sem innheimt voru af lóðinni við Fróðengi verði notuð sem viðmið um endurgjald til kirkjunnar vegna lóðarinnar sem kirkjan lagði inn í samstarfið á sínum tíma. Endurgjaldið verði notað til uppgreiðslu stofnkostnaðar og fyrirframgreiðslu leigu vegna kirkjuselsins. Ef að miðað er við þessar forsendur er áætlað að leigugreiðslur kirkjunnar fyrir kirkjuselið hefjist að 15 árum liðnu. Að loknum þeim tíma greiði kirkjan 2,4% af upphaflegum stofnkostnaði þar sem fjármagnskostnaður og afskriftir falla út þar sem stofnkostnaður telst þegar uppgreiddur. Kirkjan tekur þátt í öllum rekstarkostnaði hússins.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur dags. 6. september 2019

LEIGUSAMNINGUR

um leigu á hluta fasteignarinnar Spöngin 43, 112, Reykjavík

Grafarvogssókn, kt. 520789 - 1389, annars vegar, hér eftir nefnd leigutaki og Reykjavíkurborg, kt. 530269 - 7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík hins vegar, hér eftir nefnd leigusali, gera með sér svofelldan

leigusamning

1. gr.

Hið leigða húsnæði og forsendur samnings

- 1.1. Hið leigða er hluti fasteignarinnar Spöngin 43, 112 Reykjavík, fasteignanúmer F2327331. Leigusali nýtir fasteignina sem félagsmiðstöð í Grafarvogshverfi. Hið leigða er alls 12,12% af heildarrými húsnæðisins. Sjá fylgiskjal 1 – Skipting hússins á leigutaka
- 1.2. Nánari afmörkun hins leigða er að finna með auðkenningu á meðfylgjandi uppdráttum sem er fylgiskjal þessa samnings merkt nr. 2 – Teikning af leigurými Grafarvogssóknar í Spönginni 43.
- 1.3. Hið leigða er atvinnuhúsnæði í skilningi I. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

2. gr.

Leigutími og uppsögn

- 2.1. Hið leigða húsnæði er formlega afhent leigutaka með samningi þessum. Leigutaki hefur haft stöðu leigutaka þess allt frá því hann hóf starfsemi þar árið 2014 þótt ekki hafi þar til nú verið gerður um það skriflegur leigusamningur. Leigutími hófst því þann 27. apríl 2014 og var ekki kveðið á um gildistíma leiguafnota leigutaka. Við upphaf leiguafnota leigutaka innti hann af hendi fyrirfram leigugjald fyrir fimmtán ár. Gjaldið var greitt þannig að leigutaki skilaði, að ósk leigusala, lóð fyrir kirkju, sem leigusali hafði afhent leigutaka árið 2008. Við upphaf leiguafnota leigutaka var hið sameiginlega rými sem skilgreint er í 1. gr. samnings þessa einnig sérleigurými. Að ósk leigusala, var því rými breytt í sameiginlegt rými, sem leigusali hefur aðgang að. Er miðað við að sú breyting taki gildi frá og með 1. janúar 2019. Leigutaki telst, með því að fallast á þessar breytingar á leiguafnotum, hafa greitt leigugjald fyrir fimm ár til viðbótar. Leigutaki telst því, við undirritun samnings þessa, þegar hafa innt af hendi fyrirfram leigugjald til loka ársins 2034 og hefur því réttindi samkvæmt samningi þessum þann tíma. Að þeim tíma liðnum verður leigusamningurinn áfram ótímabundinn með eins árs gagnkvæmum uppsagnarfresti. Uppsögnin skal vera skrifleg, send með sannanlegum hætti og miðast við mánaðamót. Samningsaðilum er óskýlt að rökstyðja uppsögn sína.

BE

OSJ

AGS

10/17

Uppsögnin tekur endanlega gildi þegar leigusali hefur útvegað aðgang að byggingarétti sem staðsettur sé innan sóknarmarka Grafarvogssóknar, samanber *Lög um Kristnisjóð o.fl. nr. 35 frá 9. maí 1970*, og henti safnaðarstarfi sambærilegu því sem starfrækt hefur verið í hinu leigða rými.

- 2.2. Brjótí annar aðili samning þennan í veigamiklum atriðum, skal hinum heimil riftun hans eftir almennum reglum, enda komi til skrifleg aðvörun þess efnis a.m.k. með tveggja vikna fyrirvara þar sem ávirðingar eru nákvæmlega tilgreindar og tekið fram að verði eigi úr þeim bætt þá muni samningnum rift.

3. gr.

Leigugjald, greiðsla og greiðslustaður

- 3.1. Þegar leigutími rennur út samkvæmt 2. gr. greiðir leigutaki leigusala mánaðarlegt leigugjald. Fjárhæð leigugjalds fyrir hvern mánuð er stofnkostnaður (540.000.000)*nýtingarhlutfall(12,12%)*2,4%/12=129.600 kr.

Fjárhæðin miðast við 1. janúar 2019 og tekur breytingum í samræmi við breytingar sem verða á breytingu á vísitölu neysluverðs. Leigan skal greidd mánaðarlega fyrirfram og gjalddagi skal vera 1. dagur hvers mánaðar. Greiði leigutaki ekki leiguna innan sjö sólarhringa frá gjalddaga ber honum að greiða hæstu lögleyfða dráttarvexti af henni til greiðsludags. Hvor samningsaðila getur krafist endurskoðunar leigugjalds fyrir hvert almanaksár, enda sé ósk þar að lútandi sett fram fyrir 1. desember árið á undan.

4. gr.

Rekstrarkostnaður og trygging fyrir leigugreiðslunni

- 4.1. Innifalið í leigugjaldi skv. 3.1. er kostnaður af nauðsynlegum rekstri og viðhaldi hins leigða að innan, hitakostnaði, rafmagnsnotkun, vatnsgjald, tunnuleiga, sorphirðugjald, útilýsing, lóðarumhirða sem og annar sameiginlegur kostnaður. Ræsting á húsnæðinu er einnig innifalin í leigugjaldi. Þá greiðir leigusali kostnað vegna reksturs lyftu, brunavarna, öryggiskerfis og sér um snjóhreinsun þegar við á og einnig þrif á baklóð hússins og ef þarf, stétt fyrir framan. Leigusali sér einnig um staðarnet hússins þ.e. að tenglar séu til staðar og annar nauðsynlegur búnaður til tengingar við ljósleiðara. Leigusali annast rekstur beina og þess búnaðar sem þarf til tengingar þráðlaust. Leigusali greiðir kostnað við gagnaflutninga.
- 4.2. Um vanefndir gilda ákvæði XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

ÞE (OTI)
AGS
11/1

- 8.3. Á leigutímanum ber leigutaka að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla.

9. gr.

Endurbætur á hinu leigða

- 9.1. Endurbætur og breytingar leigutaka á hinu leigða eru háðar samráði og samkomulagi við leigusala.
- 9.2. Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð húsnæðis.

10. gr.

Tryggingar. Tjón á hinu leigða

- 10.1. Leigusali sér um og greiðir lögbundnar tryggingar af hinu leigða húsnæði. Leigutaki ber ábyrgð á tjóni, sem ekki fæst bætt skv. lögboðnum tryggingum leigusala og starfsmenn leigutaka og aðrir sem um eignina fara á hans vegum valda þar. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.
- 10.2. Leigutaki skal alfarið sjá um allar þær tryggingar sem hefðbundnar eru og nauðsynlegar í rekstri þeirrar starfsemi sem í hinu leigða á að fara fram, s.s. vegna starfsmanna o.s.frv. að undanskildum ofangreindum tryggingum vegna húss.

11. gr.

Aðilaskipti og forleiguréttur

- 11.1. Komi til eigendaskipta á hinu leigða breyta þau hvorki réttindum né skyldum leigutaka. Leigusali hefur rétt til að sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum að höfðu samráði við leigutaka.
- 11.2. Framleiga á, hvort sem er öllu eða hluta hins leigða, er óheimil.

12. gr.

Vanefndaákvæði

- 12.1. Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, gilda ákvæði húsaleigulaga eins og við getur átt, sbr. XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

13. gr.

Viðaukar og breytingar

- 13.1. Samning þennan má endurskoða hvenær sem er, séu aðilar sammála um það. Allar breytingar og viðaukar sem gerðar eru við þennan samning skulu vera skriflegar og undirritaðar af báðum samningsaðilum.

BE
OHH
AGP
LWA

5. gr.

Afhending, afnotaréttur leigjanda, umgengisreglur og skil húsnæðis

- 5.1. Leigutaki ber ábyrgð á hinu leigða sérleigurými frá og með afhendingardegi. Leigutaki mun nota húsnæðið fyrir starfsemi sína. Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða húsnæði. Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með húsnæðið á þann hátt sem samræmist viðteknum reglum og venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Leigutaki fær aðgang að öryggiskerfi í hinu leigða húsnæði. Um bókun leigutaka á afnotum hins sameiginlega rýmis fer eftir nánara samkomulagi samningsaðila. Að jafnaði nýtir leigutaki það rými utan þess tíma sem leigusali er með starfsemi sína í rýminu.
- Leigusali rekur mötuneyti fyrir starfsmenn sína og skjólstæðinga í rými sem merkt er eldhús og matsalur á meðfylgjandi teikningu. Einnig er þar veitt veitingaþjónusta fyrir aðra viðburði í húsnæðinu. Um aðgang leigutaka að þjónustu mötuneytis og annarri þjónustu þar fer eftir samkomulagi samningsaðila.
- 5.3. Að leigutíma liðnum skal leigutaka skylt að skila öllu hinu leigða í ekki lakara ástandi en það var við skoðun aðila við samningsgerð þessa, utan þess slits sem af eðlilegri notkun hlýst.

6. gr.

Aðgangsheimild leigusala

- 6.1. Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu.

7. gr.

Ástand hins leigða

- 7.1. Leigutaki hefur haft starfsemi sína í húsinu frá árinu 2014 og þekkir ástand hins leigða. Samningsaðilar eru sammála um að húsnæðið skuli ávallt uppfylla lögboðnar kröfur um heilnæmi og öryggi. Samningsaðilar hafa í huga að nýting eignarinnar er á vegum kirkju og borgar og eignin er staðsett við fjölfarna götu. Ásýnd hússins og viðhald þess skal jafnt utan húss sem innan vera í góðu horfi og við hæfi.

8. gr.

Viðhald hins leigða og rekstrarkostnaður

- 8.1. Leigusali greiðir fastan kostnað sem tengjast eignarhaldi fasteignarinnar s.s. öll opinber gjöld, fasteignaskatt, eignarskatt og brunatryggingariðgjald.
- 8.2. Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt viðhald utan húss og innan. Leigusala er einnig skylt að annast á sinn kostnað minni háttar viðhald, svo sem skipti á ljósaperum og rafhlöðum í reykskynjurum og hreinsun niðurfalla.

BE

AGS

11/1

- 13.2 Verði gerðar veigamiklar umbætur á húsnæðinu og/eða breytingar á notkun þess þá endurskoðist uppfært leigugjald í samræmi við breytingar á stofnkostnaði af notkunarhlutdeild leigutaka af breytingum eða viðbótum við hið leigða í samræmi við forsendur við útreikning leigu eins og kveðið er á um í 3. og 9. gr. samkomulagsins.

14. gr. Önnur atriði

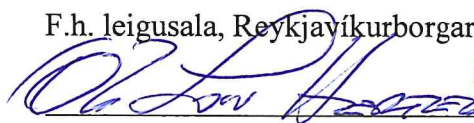

- 14.1. Verði ágreiningur um túlkun þessa samnings skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
- 14.2. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir, sem samningur þessi gerir ráð fyrir skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.
- 14.3. Samningur þessi, sem er 5 tölusettar blaðsíður, alls 14 tölusettar greinar er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Öllu framanrituðu til staðfestingar rita aðilar nöfn sín undir samning þennan í viðurvist tveggja votta.


Reykjavík, 6. september 2019

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs;


F.h. leigusala, Reykjavíkurborgar


F.h. leigutaka, Grafarvogssóknar


Anna Guðrún Sigurvinsdóttir,
form. sóknarnefndar Grafarvogssóknar


Guðrún Karls Helgudóttir, sóknarprestur


Björn Erlingsson

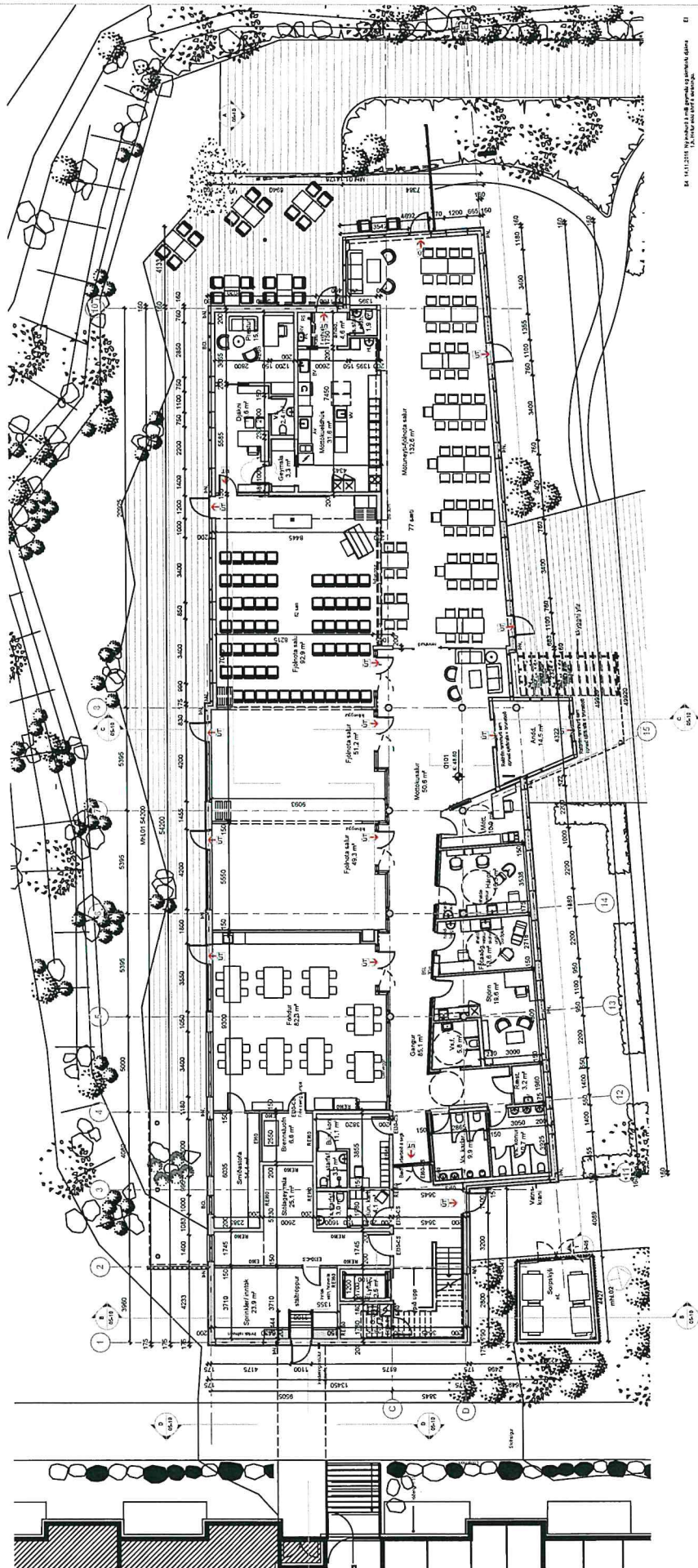
Vottar að rétttri undirritun og dagsetningu;


Nafn og kennitala
250582-5955


Nafn og kennitala 19081-4109



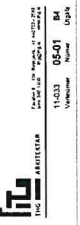
Spöngin 43			Hlutfall leigumála			17.6.2019		Ólafur I Halldórsson		
Stuðst er við nettóflöt								byggingafræðingur bfi		
Rýmisnafn	Flatarmál		Velferðasvið	Korpúlfar	Fótsnyrting	Hárgreiðsla	Eir	Kirkjan	samtals	
1.hæð										
Anddyri	14,5	m ² x	4,6	2,6	0,2	0,2	5,2	1,8	14,5	
Móttaka	10,9	m ² s	10,9						10,9	
Hárgreiðslustofa	16,3	m ² s				16,3			16,3	
Fótsnyrtistofa	13,6	m ² s			13,6				13,6	
Smíða geymsla	14,4	m ² s		14,4					14,4	
brennsluofn	6,8	m ² s		6,8					6,8	
Vs.f.	5,8	m ² x	1,8	1,0	0,1	0,1	2,1	0,7	5,8	
Vs. konur	10,7	m ² x	3,4	1,9	0,1	0,2	3,8	1,3	10,7	
Vs. karlar	9,9	m ² x	3,1	1,8	0,1	0,2	3,5	1,2	9,9	
Lyfta	2,5	m ² x	0,8	0,4	0,0	0,0	0,9	0,3	2,5	
Ræst.	3,2	m ² x	1,0	0,6	0,0	0,1	1,1	0,4	3,2	
stólageymsla	25,1	m ² y1	11,9	7,3				5,9	25,1	
inntök / tækni	23,9	m ² x	7,6	4,2	0,3	0,4	8,5	2,9	23,9	
Bún. karl.	4,1	m ² x	1,3	0,7	0,1	0,1	1,5	0,5	4,1	
Vs.starfsf.	3,0	m ² x	0,9	0,5	0,0	0,0	1,1	0,4	3,0	
Vs. starfsf.	3,0	m ² x	0,9	0,5	0,0	0,0	1,1	0,4	3,0	
Bún. kon.	11,1	m ² x	3,5	2,0	0,1	0,2	3,9	1,3	11,1	
Föndur	82,3	m ² s		82,3					82,3	
Stjórn	19,6	m ² s		19,6					19,6	
Fjölnota salur	49,3	m ² y1		49,3					49,3	
Fjölnota salur	51,2	m ² y1	51,2						51,2	
Fjölnota salur	92,9	m ² s						92,9	92,9	
Vs.	2,4	m ² y2	2,2					0,2	2,4	
Djákni	15,6	m ² y2	7,8					7,8	15,6	
Prestur	15,9	m ² s						15,9	15,9	
Andd.eldh.	4,6	m ² s	4,6						4,6	
Vs.	1,9	m ² s	1,9						1,9	
Móttökueldhús	31,6	m ² s	31,6						31,6	
Geymsla	3,3	m ² s	3,3						3,3	
Fjölnota salur	132,6	m ² s	132,6						132,6	
Móttökusalur	50,6	m ² s	50,6						50,6	
Gangur	85,1	m ² x	26,9	15,1	1,1	1,4	30,2	10,3	85,1	
2.hæð										
Gangur	41,3	m ² x	13,1	7,3	0,6	0,7	14,7	5,0	41,3	
Lyfta	2,5	m ² x	0,8	0,4	0,0	0,0	0,9	0,3	2,5	
yfirb.gangur	22,8	m ² s					22,8		22,8	
Sjúkraþjálfun	27,0	m ² s					27,0		27,0	
Aðkoma	17,5	m ² s					17,5		17,5	
Setsvæði	40,9	m ² s					40,9		40,9	
Fjölnota salur	93,2	m ² s					93,2		93,2	
Upplestur- hvíld	44,9	m ² s					44,9		44,9	
Minningar	15,5	m ² s					15,5		15,5	
Föndur	27,2	m ² s					27,2		27,2	
Hvíld	9,9	m ² s					9,9		9,9	
Skrifstofa	9,9	m ² s					9,9		9,9	
Geymsla	10,9	m ² s					10,9		10,9	
vs.s	1,9	m ² s					1,9		1,9	
vs	6,2	m ² s					6,2		6,2	
Gangur	10,4	m ² s					10,4		10,4	
Böðun	15,2	m ² s					15,2		15,2	
vs	3,6	m ² s					3,6		3,6	
ræst	2,6	m ² s					2,6		2,6	
Boðun	11,5	m ² s	11,5						11,5	
	1232,6	m ²	320,2	179,7	13,6	16,3	359,6	122,6	1232,6	
	359,6		31,64%	17,76%	1,34%	1,61%	35,53%	12,12%	100,00%	
			Velferðasvið	Korpúlfar	Fótsnyrting	Hárgreiðsla	Eir	Kirkjan		
Húsaleiga		kr/ári	17.114.979	9.606.589	727.036	871.374	19.223.676	6.556.347	54.100.000	
skýring			<i>Forsendur:</i>							
s = sérnot			Fyrir 1.hæð er teikning dagsett 14.11.2018 frá THG teiknistofu. Ásamt skýringamynd Fylgiskjal 2.							
x = samnot allra			Fyrir 2.hæð er bygginganefndarteikning samþykkt 06.01.2015.							
y1 og y2 = samnot sumra			Breytingar frá fyrra skjali um sama efni frá 20.01.2012 stafa af breytum teikningum og breytum forsendum varðandi ráðstöfun fjölnotasals og herbergi Djákna ásamt snyrtingu þar inn af.							



E1 1:1 (1:200) Projektová a výkonná dokumentace
 E2 1:1 (1:200) Výkonná dokumentace (úprava stávajícího stavu)
 E3 1:1 (1:200) Výkonná dokumentace (úprava stávajícího stavu)
 Účel: Dům
 Název: Objekt v zastavěném území

PRŮJEMNÝ ÚPRAVY
 PRŮJEMNÝ ÚPRAVY

Technická úprava: 14.11.2018
 Měřítko: 1:100
 Název: Objekt v zastavěném území
 Autor: Ing. arch. Miroslav Štěpánek
 Spolupracovníci: Ing. arch. Miroslav Štěpánek
 Ing. arch. Miroslav Štěpánek



OAH
 AGS
 BE