



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 1. nóvember 2021

R21110005

Bn-30

Borgarráð

### ***Hverfisgata 115, leiga.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamninga um Hverfisgötu 115.

#### **Greinargerð:**

Húsið var leigt til Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands árið 2014 sem hefur undanfarin ár leigt rýmið út til frumkvöðla. Nýsköpunarmiðstöð hefur verið lögð niður og hefur leigusamningi milli Reykjavíkurborgar og Nýsköpunarmiðstöðvar um Hverfisgötu 115 verið sagt upp. Meðfylgjandi leigusamningar eru gerðir við leigutaka sem voru í húsnæðinu á vegum Nýsköpunarmiðstöðvar. Leigutakar eiga það sameiginlegt að leggja áherslu á nýsköpun og skapandi greinar.

Óli Jón Hertervig  
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Leigusamningur við Túndra ehf., tengiliður Sveinbjörn I. Baldvinsson

Leigusamningur við Arnsúg ehf., - Arnar&Arnar hönnunarstofu

Leigusamningur við Axel Sigurðarson slf. - Axel&Hrefna

Leigusamningur við Guðmund Inga Úlfarsson

Leigusamningur við Gudrun ehf. - Guðrún Helga

Leigusamningur við Valdís Steinarsdóttur

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTEIGNANÚMER F2009588 RÝMI 1-2

Undirritaðir gera með sér leigusamning þennan um leigu á skrifstofurými 1-2 ásamt sameign á Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík, þar sem ráðgerð er skrifstofu- og starfsaðstaða fyrir skapandi greinar og/eða skylda starfsemi.

## 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:** Túndra ehf., kt. 680290-1219, Grænuhlíð 16, 105 Rvk  
Tengiliður: Sveinbjörn I. Baldvinsson  
s. (+354) 896 2426, [sveinbjornbaldvins@gmail.com](mailto:sveinbjornbaldvins@gmail.com)

### 1. gr. Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu hluta af húsinu Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík. Hið leigða er skrifstofurými 1-2 og sameign skv. fylgiskjali 1.

### 2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. júní 2021. Samningur þessi er ótímabundinn og uppsegjanlegur af beggja hálfu með 1 mánuð fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

### 3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 25.000 auk verðbóta.

Húsaleiga miðast við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir júní 2021, (499,3 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

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

S 213  
[Handwritten signature]

**4. gr.**  
**Ástand hins leigða og umgengni.**

Leigutaki hefur haft hið leigða á leigu um árabíl og þekkir ástand hins leigða.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við.

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 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 verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

Leigutaki skal eins og kostur er gæta að því í rekstri sínum að afnot hans af húsnæðinu trufli 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.**  
**Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga, öryggisgæslu og hlutdeildar í rekstri sameignar.

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

**6. 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 fyriræla 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.

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

#### **8. gr. Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til skrifstofu- og starfsaðstöðu fyrir skapandi greinar og skylda starfsemi og leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala. Spilakassar, veitingarekstur og þess háttar starfsemi er ekki leyfileg í hinu leigða rými.

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

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

#### **10. 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.

#### **11. 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 fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 19. október 2021

F.h leigusala

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. leigutaka

Vottur að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.

Jón Valgeir Björnsson  
Kt. 130473-5559

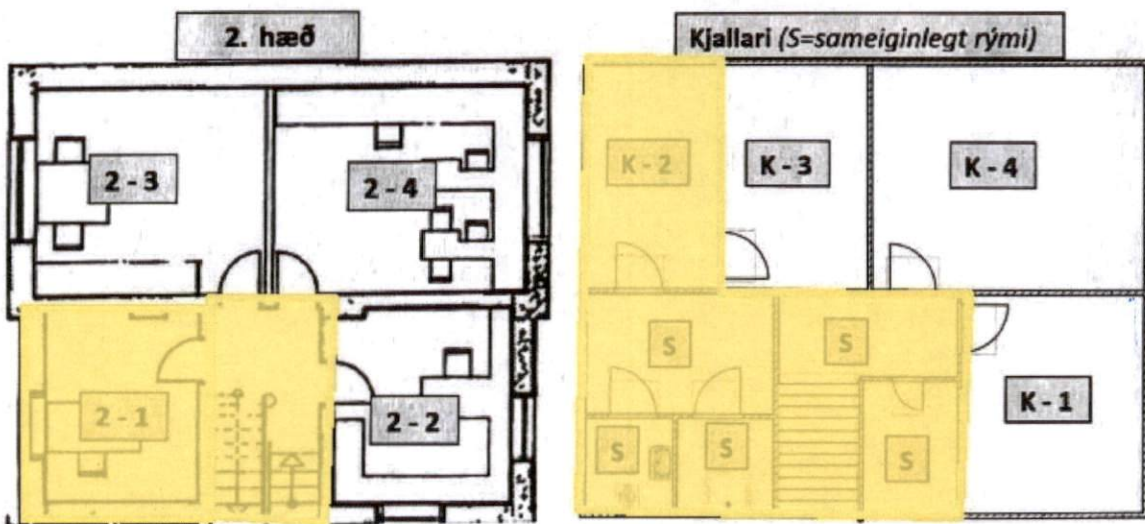
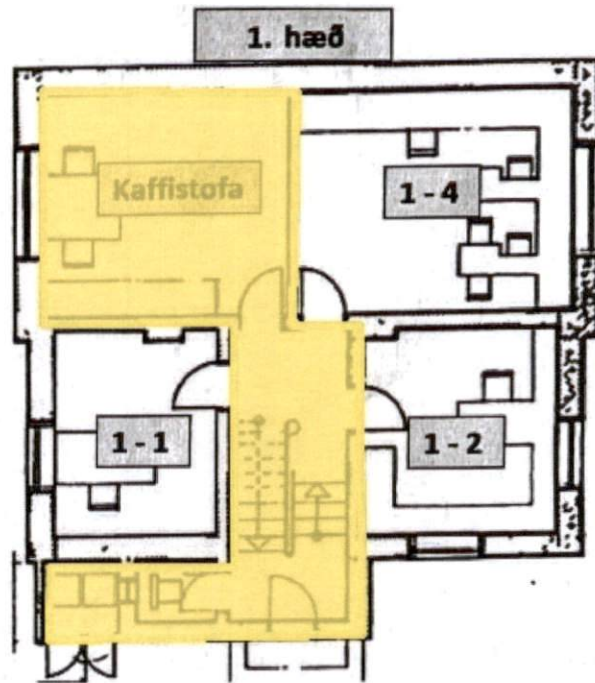
Auðun Helgason hdl.  
Kt. 180674-5199

## Fylgiskjal 1

### Gasstöðin - Sameign.

Til sameignar telst eftirfarandi:

- Kaffistofa
- Salerni við inngang
- Stigagangur
- Salerni og sturta í kjallara, ásamt fremri rýmum
- Sorptunnuskýli



SVS  
VAV

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTEIGNANÚMÉR F2009588 RÝMI 2-4

Undirritaðir gera með sér leigusamning þennan um leigu á skrifstofurými 2-4 ásamt sameign á Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík, þar sem ráðgerð er skrifstofu- og starfsaðstaða fyrir skapandi greinar og/eða skylda starfsemi.

## 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:** Arnsúgur ehf. (Arnar&Arnar hönnunarstofa) kt: 6702192320  
Hverfisgata 115 101 Reykjavík  
Tengiliður:  
Arnar Fells Gunnarsson, Kt: 060680-2999  
S: 694-3245 [arnarfells@arnarogarnar.com](mailto:arnarfells@arnarogarnar.com)  
Arnar Ingi Viðarsson, Kt: 070584-2989  
S: 848-8059 [arnaringi@arnarogarnar.com](mailto:arnaringi@arnarogarnar.com)

### 1. gr. Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu hluta af húsinu Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík. Hið leigða er skrifstofurými 2-4 og sameign skv. fylgiskjali 1.

### 2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. júní 2021. Samningur þessi er ótímabundinn og uppsegjanlegur af beggja hálfu með 1 mánuð fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

### 3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 35.000 auk verðbóta.

Húsaleiga miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir júní 2021, (499,3 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

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

AV  
Atla  
M

#### 4. gr.

#### Ástand hins leigða og umgengni.

Leigutaki hefur haft hið leigða á leigu um árabíl og þekkir ástand hins leigða.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við.

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 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 verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

Leigutaki skal eins og kostur er gæta að því í rekstri sínum að afnot hans af húsnæðinu trufli 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.

#### Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga, öryggisgæslu og hlutdeildar í rekstri sameignar.

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

#### 6. 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 byggingaeftirlit. 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.

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

#### **8. gr. Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til skrifstofu- og starfsaðstöðu fyrir skapandi greinar og skylda starfsemi og leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala. Spilakassar, veitingarekstur og þess háttar starfsemi er ekki leyfileg í hinu leigða rými.

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

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

#### **10. 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.

#### **11. 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 fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

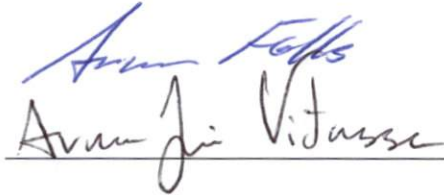
Reykjavík, 15 október 2021

F.h leigusala

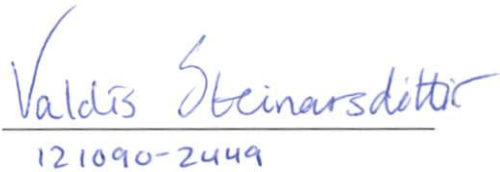


Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. leigutaka



Vottur að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.



121090-2449



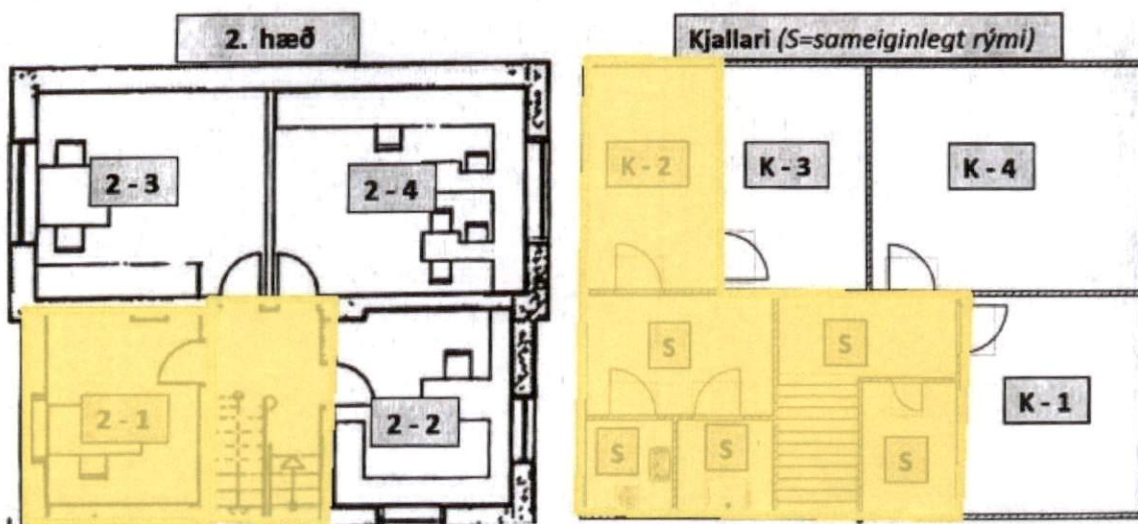
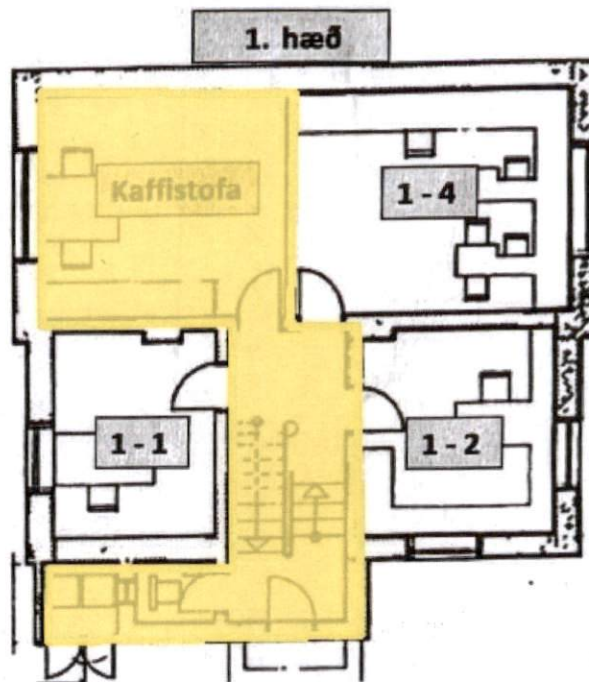
Jón Valgeir Björnsson  
Kt. 130473-5559

## Fylgiskjal 1

### Gasstöðin - Sameign.

Til sameignar telst eftirfarandi:

- Kaffistofa
- Salerni við inngang
- Stigagangur
- Salerni og sturta í kjallara, ásamt fremri rýmum
- Sorptunnuskýli



AFG  
WV W

R 211-30  
R 21110005

## HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTEIGNANÚMÉR F2009588 RÝMI 2-3

Undirritaðir gera með sér leigusamning þennan um leigu á skrifstofurými 2-3 ásamt sameign á Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík, þar sem ráðgerð er skrifstofu- og starfsaðstaða fyrir skapandi greinar og/eða skylda starfsemi.

### 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:** Axel Sigurðarson slf., 550115-0850, Hverfisgata 115  
Tengiliður:  
Axel Sigurðarson, kt. 0310872799  
Álfheimar 46, 104 Reykjavík, s. 6981434, [axel@axelsig.com](mailto:axel@axelsig.com)

Hrefna Sigurðardóttir, kt. 060789-3399  
Urðarstekkur 10, 109 Reykjavík

### 1. gr.

#### Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu hluta af húsinu Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík. Hið leigða er skrifstofurými 2-3 ásamt sameign skv. fylgiskjali 1.

### 2. gr.

#### Leigutími

Leigutími hefst 1. júní 2021. Samningur þessi er ótímabundinn og uppsegjanlegur af beggja hálfu með 1 mánuð fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

### 3. gr.

#### Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 35.000 auk verðbóta.

Húsaleiga miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir júní 2021, (499,3 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

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

AS  
HS

#### 4. gr.

##### Ástand hins leigða og umgengni.

Leigutaki hefur haft hið leigða á leigu um árabíl og þekkir ástand hins leigða.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við.

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 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 verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

Leigutaki skal eins og kostur er gæta að því í rekstri sínum að afnot hans af húsnæðinu trufli 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.

##### Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga, öryggisgæslu og hlutdeildar í rekstri sameignar.

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

#### 6. 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.

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

#### **8. gr. Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til skrifstofu- og starfsaðstöðu fyrir skapandi greinar og skylda starfsemi og leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala. Spilakassar, veitingarekstur og þess háttar starfsemi er ekki leyfileg í hinu leigða rými.

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

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

#### **10. 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.

#### **11. 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 fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 13 október 2021

F.h leigusala

F.h. leigutaka

\_\_\_\_\_

Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Axel Sigurðsson  
Húsnámsráðgjafi

Vottur að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.

\_\_\_\_\_

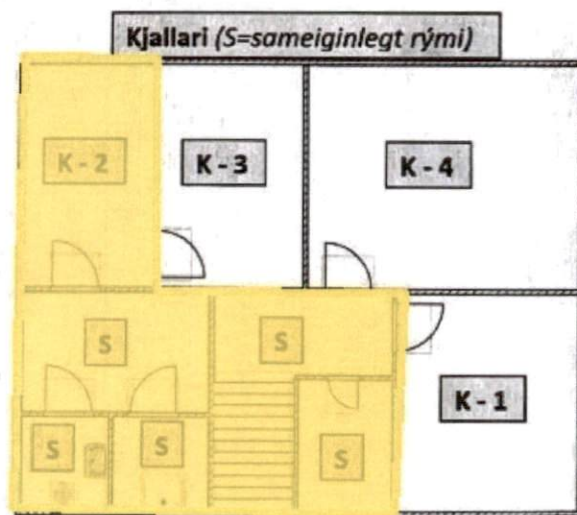
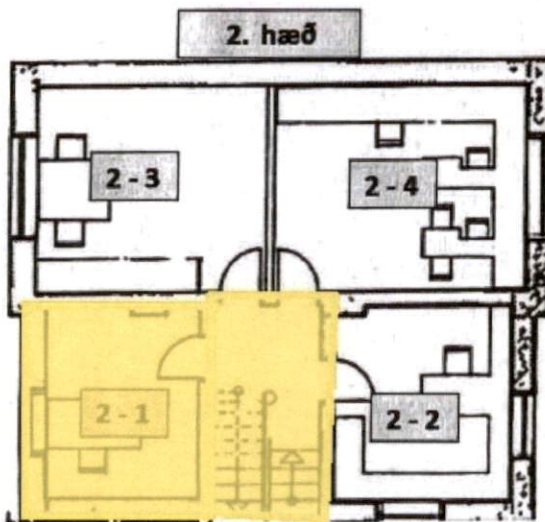
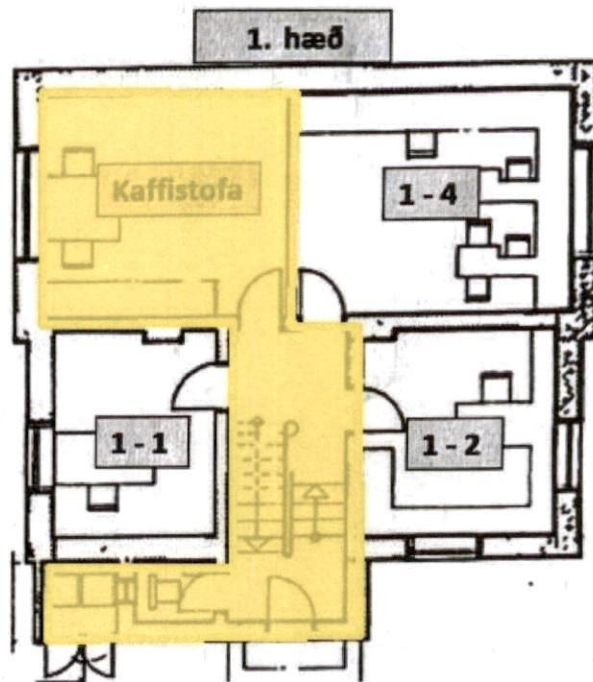
\_\_\_\_\_

# Fylgiskjal 1

## Gasstöðin - Sameign.

Til sameignar telst eftirfarandi:

- Kaffistofa
- Salerni við inngang
- Stigagangur
- Salerni og sturta í kjallara, ásamt fremri rýmum
- Sorptunnuskýli



AS  
HS



# HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTEIGNANÚMER F2009588 RÝMI 1-1 OG K-3

Undirritaðir gera með sér leigusamning þennan um leigu á skrifstofurými 1-1 og K-3 ásamt sameign á Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík, þar sem ráðgerð er skrifstofu- og starfsaðstaða fyrir skapandi greinar og/eða skylda starfsemi.

## 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:** Guðmundur Ingi Úlfarsson, kt. 190984-2149  
Nýlendugata 15A, 101 Reykjavík  
s. 8689130, [info@ortype.is](mailto:info@ortype.is)

### 1. gr. Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu hluta af húsinu Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík. Hið leigða er skrifstofurými 1-1 og K-3 ásamt sameign skv. fylgiskjali 1.

### 2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. júní 2021. Samningur þessi er ótímabundinn og uppsegjanlegur af beggja hálfu með 1 mánuð fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

### 3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 35.000 auk verðbóta.

Húsaleiga miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir júní 2021, (499,3 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

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 haft hið leigða á leigu um árabíl og þekkir ástand hins leigða.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við.

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 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 verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

Leigutaki skal eins og kostur er gæta að því í rekstri sínum að afnot hans af húsnæðinu trufli 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.

##### Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga, öryggisgæslu og hlutdeildar í rekstri sameignar.

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

#### 6. 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 byggingaeftirlit. 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.

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

#### **8. gr. Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til skrifstofu- og starfsaðstöðu fyrir skapandi greinar og skylda starfsemi og leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala. Spilakassar, veitingarekstur og þess háttar starfsemi er ekki leyfileg í hinu leigða rými.

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

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

#### **10. 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.

#### **11. 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.

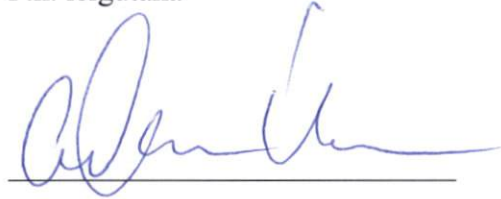
Reykjavík, 15 október 2021

F.h leigusala

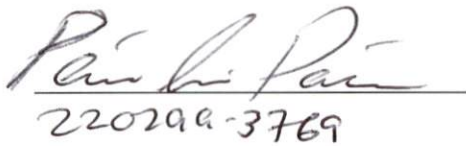


Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

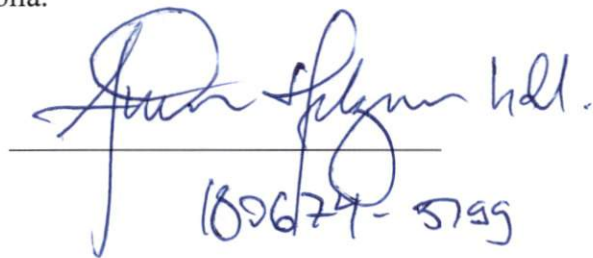
F.h. leigutaka



Vottur að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.



220299-3769



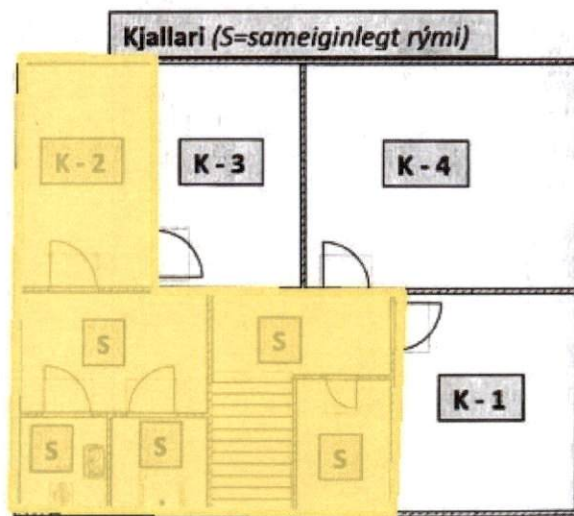
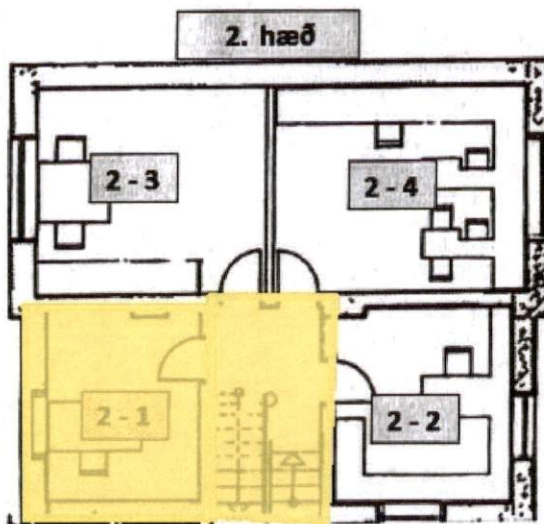
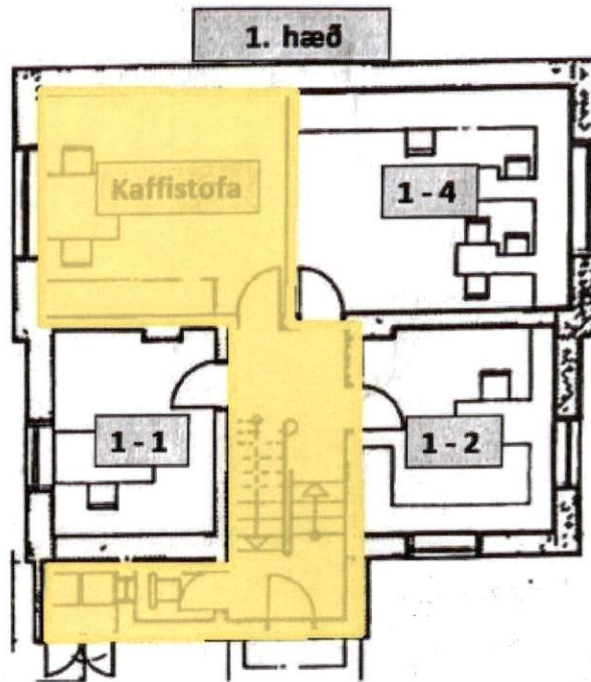
189679-5799

# Fylgiskjal 1

## Gasstöðin - Sameign.

Til sameignar telst eftirfarandi:

- Kaffistofa
- Salerni við inngang
- Stigagangur
- Salerni og sturta í kjallara, ásamt fremri rýmum
- Sorptunnuskýli



Ch  
M

Bn-30  
R2112005

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTEIGNANÚMÉR F2009588 RÝMI 1-4 OG K-1

Undirritaðir gera með sér leigusamning þennan um leigu á skrifstofurými 1-4 og K-1 ásamt sameign á Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík, þar sem ráðgerð er skrifstofu- og starfsaðstaða fyrir skapandi greinar og/eða skylda starfsemi.

## 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:** Gudrun ehf, kt: 5309170450  
Tengiliður: Guðrún Helga Kristjánsdóttir,  
s. 6925233, [ghkristjansdottir@gmail.com](mailto:ghkristjansdottir@gmail.com)

### 1. gr. Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu hluta af húsinu Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík. Hið leigða er skrifstofurými 1-4 og K-1 ásamt sameign skv. fylgiskjali 1.

### 2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. júní 2021. Samningur þessi er ótímabundinn og uppsegjanlegur af beggja hálfu með 1 mánuð fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

### 3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 45.000 auk verðbóta.

Húsaleiga miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir júní 2021, (499,3 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

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

M

GHR

#### 4. gr.

##### Ástand hins leigða og umgengni.

Leigutaki hefur haft hið leigða á leigu um árabíl og þekkir ástand hins leigða.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við.

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 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 verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

Leigutaki skal eins og kostur er gæta að því í rekstri sínum að afnot hans af húsnæðinu trufli 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.

##### Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga, öryggisgæslu og hlutdeildar í rekstri sameignar.

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

#### 6. 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 byggingaeftirlit. 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.

#### 7. 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

GRAR WMM

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

### **8. gr. Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til skrifstofu- og starfsaðstöðu fyrir skapandi greinar og skylda starfsemi og leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala. Spilakassar, veitingarekstur og þess háttar starfsemi er ekki leyfileg í hinu leigða rými.

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

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

### **10. 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.

### **11. 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 fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 15 október 2021

F.h leigusala



The image shows a handwritten signature in blue ink over a horizontal line. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'EIGNASKRIFSTOFA' at the top and 'REYKJAVÍKURBORG' at the bottom. In the center of the stamp is a shield with three vertical stripes and a wavy pattern at the bottom.

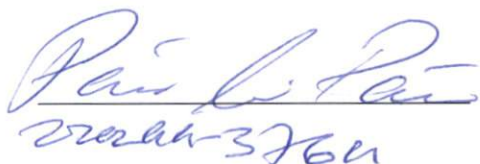
Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. leigutaka

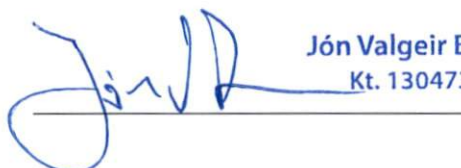


A handwritten signature in blue ink over a horizontal line.

Vottur að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.



A handwritten signature in blue ink over a horizontal line. Below the signature, the name 'Pauli Pauli' and the number '22044-3761' are written in blue ink.



A handwritten signature in blue ink over a horizontal line.

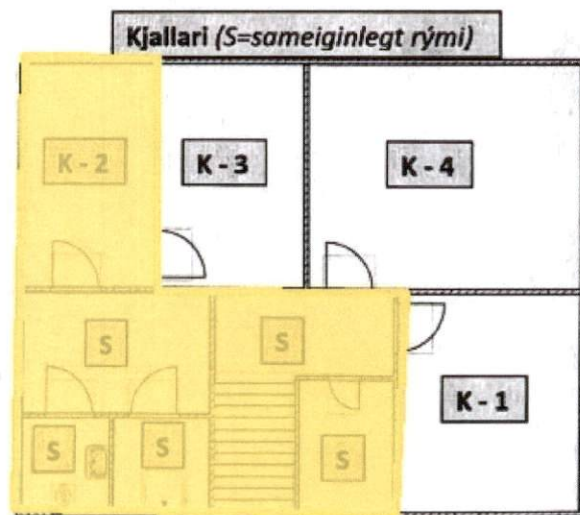
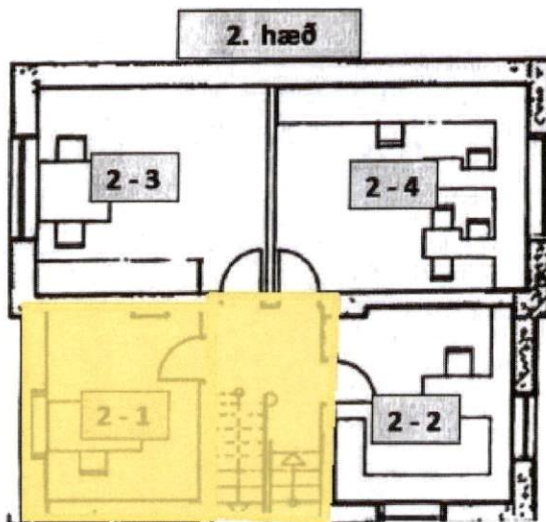
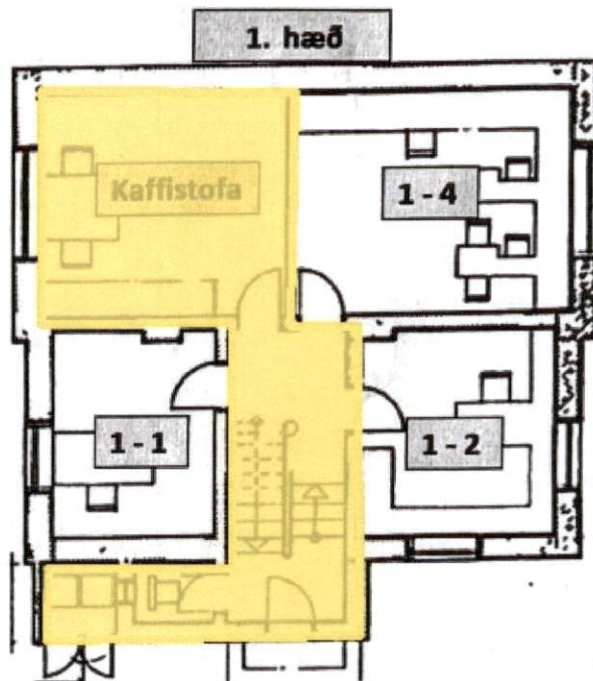
Jón Valgeir Björnsson  
Kt. 130473-5559

## Fylgiskjal 1

### Gasstöðin - Sameign.

Til sameignar telst eftirfarandi:

- Kaffistofa
- Salerni við inngang
- Stigagangur
- Salerni og sturta í kjallara, ásamt fremri rýmum
- Sorptunnuskýli



*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

Bn-30  
R21110005

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTEIGNANÚMÉR F2009588 RÝMI 2-2

Undirritaðir gera með sér leigusamning þennan um leigu á skrifstofurými 2-2 ásamt sameign á Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík, þar sem ráðgerð er skrifstofu- og starfsaðstaða fyrir skapandi greinar og/eða skylda starfsemi.

## 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](mailto:daniela.kz@reykjavik.is), sími 6203871

**Leigutaki:** Valdís Steinarsdóttir, kt.121090-2449  
Egilsgata 16, 101 Reykjavík  
s. 8665123, [valdis.steinars@gmail.com](mailto:valdis.steinars@gmail.com)

### 1. gr. Hið leigða

Leigutaki tekur á leigu hluta af húsinu Hverfisgötu 115, 105 Reykjavík. Hið leigða er skrifstofurými 2-2 og sameign skv. fylgiskjali 1.

### 2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. júní 2021. Samningur þessi er ótímabundinn og uppsegjanlegur af beggja hálfu með 1 mánuð fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

### 3. gr. Leigukjör

Húsaleiga á mánuði er kr. 25.000 auk verðbóta.

Húsaleiga miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er fyrir júní 2021, (499,3 stig). Húsaleiga breytist með vísitölu til hækkunar eða lækkunar fyrsta hvers mánaðar.

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

Vs  
lll

**4. gr.**  
**Ástand hins leigða og umgengni.**

Leigutaki hefur haft hið leigða á leigu um árabíl og þekkir ástand hins leigða.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við.

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 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 verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingu og/eða öðru sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutíma.

Leigutaki skal eins og kostur er gæta að því í rekstri sínum að afnot hans af húsnæðinu trufli 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.**  
**Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað hins leigða húsnæðis, svo sem vegna notkunar vatns og fráveitu, rafmagns, hitaveitu, ræstinga, öryggisgæslu og hlutdeildar í rekstri sameignar.

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

**6. 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 byggingaeftirlit. 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.

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

#### **8. gr. Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til skrifstofu- og starfsaðstöðu fyrir skapandi greinar og skylda starfsemi og leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu nema með samþykki leigusala. Spilakassar, veitingarekstur og þess háttar starfsemi er ekki leyfileg í hinu leigða rými.

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

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

#### **10. 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.

#### **11. 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 fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 15 október 2021

F.h. leigusala

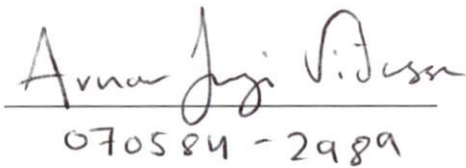


Með fyrirvara um samþykki borgarráðs

F.h. leigutaka



Vottur að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.



070584 - 2989



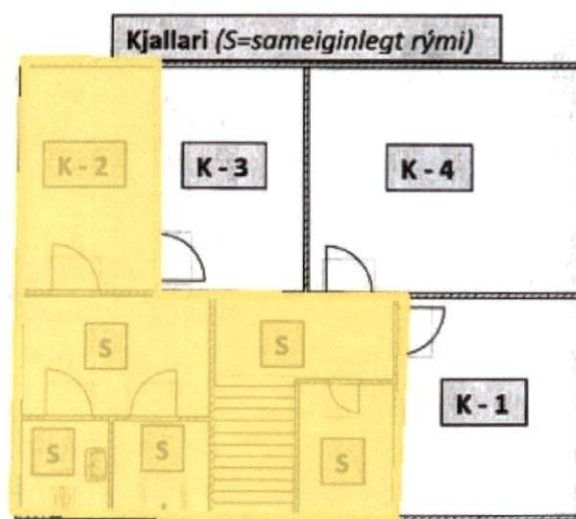
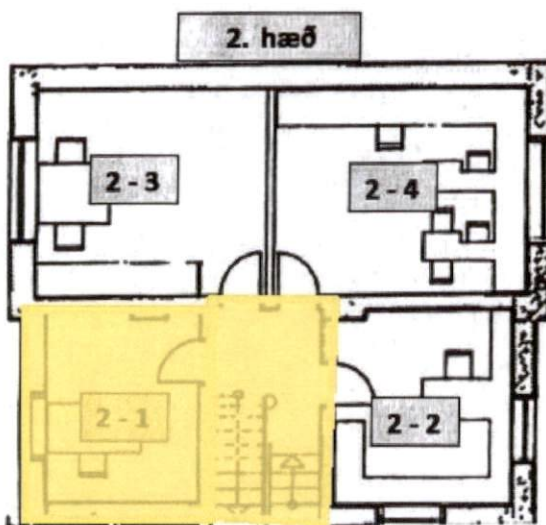
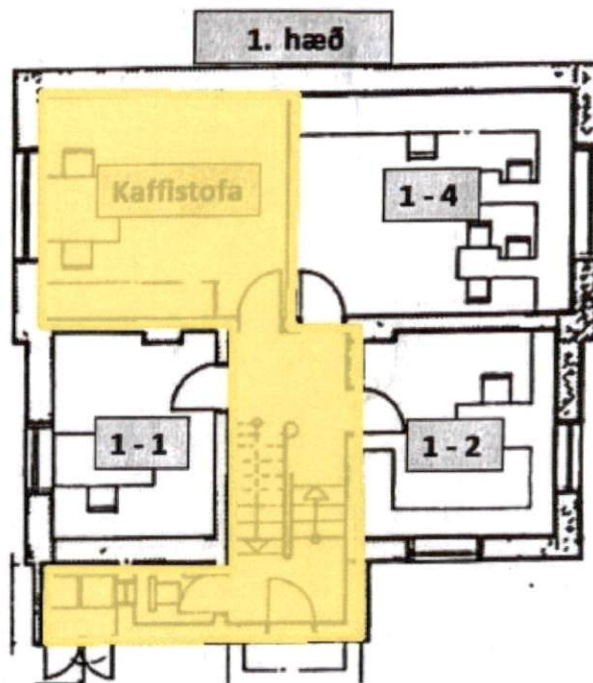
060680 - 2999

## Fylgiskjal 1

### Gasstöðin - Sameign.

Til sameignar telst eftirfarandi:

- Kaffistofa
- Salerni við inngang
- Stigagangur
- Salerni og sturta í kjallara, ásamt fremri rýmum
- Sorptunnuskýli



VS  
WU