



Borgarráð

### *Farsímasendar í húsnæði Reykjavíkurborgar - leigusamningar*

Óskað er eftir samþykki borgarráðs á meðfylgjandi drögum að 8 leigusamningum við Nova hf., kt. 531205-0810 um leigu á aðstöðu fyrir farsímasenda í húsnæði Reykjavíkurborgar.

#### **Greinargerð:**

Nova hf. hefur leitað til Reykjavíkurborgar og óskað eftir að gerðir verði nýir leigusamningar um farsímasenda sem þegar eru á húsnæði í eigu Reykjavíkurborgar. Nýir leigusamningar heimila m.a. framsal á öllum réttindum og skyldum Nova til annars félags innan samstæðu Nova. Nýir leigusamningar gilda í 10 ár og lýkur án sérstakrar uppsagnar á síðasta degi leigutímans. Nova fær afnot af afmörkuðu svæði innanhúss og hluta þaks/gafls bygginga fyrir fjarskiptabúnað á hverjum stað. Um er að ræða Borgaskóla, Breiðholtsskóla, hverfastöð á Kjalarnesi, Korpúlfsstöðum, Rimaskóla, Seljaskóla, þjónustumiðstöð á Stórhöfða og Ölduselsskóla.

Óli Jón Hertervig  
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

#### Hjálagt:

Leigusamningur um afnot á afmörkuðu svæði í Vættuborgum 9 - Borgaskóli  
Leigusamningur um afnot á afmörkuðu svæði í Arnarbakka 1-3 - Breiðholtsskóli  
Leigusamningur um afnot á afmörkuðu svæði í hverfastöð á Kjalarnesi  
Leigusamningur um afnot á afmörkuðu svæði á Thorsvegi 1 - Korpúlfsstaðir  
Leigusamningur um afnot á afmörkuðu svæði í Rósaríma 11 - Rimaskóli  
Leigusamningur um afnot á afmörkuðu svæði í Kleifarseli 28 - Seljaskóli  
Leigusamningur um afnot á afmörkuðu svæði á Svarthöfða 1 - þjónustumiðstöð  
Leigusamningur um afnot á afmörkuðu svæði í Ölduseli 17 - Ölduselsskóli

# LEIGUSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík,, hér eftir „leigusali“, og Nova hf., kt. 531205-0810, Lágmúla 9, 108 Reykjavík, hér eftir „leigutaki“, gera með sér eftirfarandi leigusamning, hér eftir „samningurinn“. Samhliða þessum samning ógildist leigusamningur frá 1. júní 2007, milli Borgarskóla, kt. 590182-2089 og Nova ehf., kt. 531205-0810.

## 1. Hið leigða

Leigusali veitir leigutaka hér með afnot af hluta svæðis á þaki/gafli byggingarinnar við Borgarskóla, Vættaborgum 9, 112 Reykjavík, landeignanúmer L178770, fasteignanúmer F2241490 til að koma þar fyrir loftnetum og tilheyrandi búnaði, auk u.þ.b. 3 fm. svæðis innan hússins til að koma þar fyrir fjarskiptabúnaði. Þá veitir leigusali leigutaka nauðsynlegan umferðarrétt og rekstraraðstöðu, sbr. greinar 2. og 3. hér að neðan. Hér eftir verður vísað til hins leigða sem „starfssvæðið“.

## 2. Nýting starfssvæðisins

Leigutaka eru heimil hvers kyns lögleg afnot starfssvæðisins í tengslum við starfsemi hans, þar með talið að koma fyrir, halda við, gera við, endurbæta eða skipta út viðeigandi loftnetum eða öðrum búnaði. Leigutaki sér til þess að allar framkvæmdir eigi sér stað í samræmi við gildandi lög og reglur. Leigutaka er heimilt að áframleigja aðstöðu á starfssvæðinu til þriðja aðila í því skyni að veita þriðja aðila aðgang að loftneti og öðrum búnaði á starfssvæðinu og eftir atvikum koma fyrir sendi eða sam bærilegum búnaði, á meðan starfsemi þriðja aðilans trufla ekki önnur not leigusalans. Framleiga samkvæmt framangreindu skal ekki hafa nein áhrif á skuldbindingar leigutaka gagnvart leigusala.

Leigutaka er óheimilt að nota starfssvæðið á þann hátt sem truflar önnur not leigusala, annarra leigutaka hans eða leyfishafa, á eigninni eins og þau eru við undirritun samningsins. Á sama hátt skal leigusali hvorki nota né leyfa not annarra leigutaka, leyfishafa, starfsmanna, gesta eða umboðsmanna á nokkurn hátt sem truflar starfsemi leigutaka.

## 3. Nánar um nýtingu starfssvæðisins

Leigutaki á rétt á því, á sinn kostnað, að koma fyrir og bæta rekstraraðstöðu á starfssvæðinu (þ.m.t. hvað varðar hita og rafmagn með eigin notkunarmælum og neyðarráðföllum) og honum er heimilt að koma fyrir nauðsynlegum stokkum, leiðslum og rörum frá þaki að tengistað innan byggingarinnar.

Lausafé sem leigutaki setur upp á eigin kostnað vegna fjarskiptarekstursins, verður alfarið í eigu leigutaka og verður leigutaka, veðhöfum hans og tryggingaréttarhöfum skilyrðislaust heimilt að fjarlægja það hvenær sem er á gildistíma samningsins og eftir lok hans.

Leigutaki, eða þeir sem hann tilnefnir, skulu hafa aðgang að starfssvæðinu, í samráði við leigusala eða aðila sem hann tilnefnir, allan sólarhringinn, alla daga ársins, enda greiðir leigutaki sérstaklega fyrir þjónustuna sanngjarnt verð sé hún veitt utan hefðbundins vinnutíma. Hið sama gildir um þann umferðarrétt á og í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sem nauðsynlegur er til að komast án mikillar fyrirhafnar að starfssvæðinu. Leigutaki skal tilkynna skólástjóra hins leigða fyrirfram ef aðilar á hans vegum þurfa að komast að starfssvæðinu.

Leigutaki ábyrgist að geislun af völdum starfseminnar sé alltaf undir viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið, sjá 25. gr. reglugerðar nr. 1290/2015 um hámark geislunar starfsmanna og almennings vegna starfsemi þar sem notuð er geislun. Leigutaki mun leggja til gögn og mælingar um að þessum reglum sé framfylgt, sé þess óskað af leigusala eða Geislavörnum ríkisins.

#### 4. Leigutími

Samningurinn telst tímabundinn í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutími er tíu (10) ár frá undirritun samningsins (upphafsdagur) og lýkur án sérstakrar uppsagnar að miðnætti á síðasta degi upphaflegs leigutíma.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur (3) mánuðum fyrir lok leigusamnings þessa, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um efni nýs leigusamnings skal leigutaki rýma starfssvæðið án sérstakrar tilkynningar eða áskorunar frá leigusala eftir að leigutíma er lokið. Leigusala er heimilt að beita leigutaka dagsektum til að knýja á um rýmingu starfssvæðis. Sinni leigutaki ekki fyrir mælum leigusala innan sanngjarns frests sem leigusali setur getur leigusali krafið leigutaka um dagsektir sem nema kr. 100.000,- á dag. Leigusala er heimilt að láta fara fram rýmingu starfssvæðisins á kostnað leigutaka. Dagsektir og kostnað má innheimta með fjárnámi.

#### 5. Leigugjald

Greiðsla fyrir afnot af starfssvæðinu er kr. 70.000,- á mánuði. Leigugjaldið skal uppreiknað mánaðarlega í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal grunnvísitala við undirritun samningsins vera 495,8 stig (vísitala neysluverðs til verðtryggingar í maí 2021). Leigugreiðslur greiðast fyrirfram í byrjun hvers mánaðar, gegn framvísun reiknings. Leigugreiðslur skulu hefjast við undirritun leigusamnings þessa.

#### 6. Aðstoð

Leigusali skal veita leigutaka nauðsynlega aðstoð við að fá útgefin og halda við, á kostnað leigutaka, leyfum sem þörf er á vegna nota leigutaka á starfssvæðinu. Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

#### 7. Uppsögn eða riftun

Að svo miklu leyti sem samningurinn hefur ekki að geyma ákvæði um viðkomandi atvik eða aðstæður skulu ákvæði XII. kafla (riftun leigusamnings) húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda um lok samningsins. Frestur sá sem getið er í 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laganna fyrir leigutaka til að sinna áskorun leigusala um greiðslu skal þó vera þrjátíu (30) dagar.

Forsendur fyrir samningi þessum er að búnaður leigutaka (starfssvæðið) sé hættalaus heilsu fólks. Verði sýnt fram á hið gagnstæða af lögbæru stjórnvaldi eða viðurkenndri stofnun, er leigusala heimil fyrirvaralaus uppsögn samnings þessa og skal leigusali þá rýma starfssvæðið svo fljótt sem kostur er og eigi síðar en fimmtán (15) dögum frá því að tilkynning barst honum. Þá er leigusala heimilt að segja upp samningi þessum með þriggja (3) mánaða uppsagnarfresti við breytta notkun hins leigða, niðurrif þess eða breytt aðal- eða deiliskipulag.

Ákveði leigutaki að hætta alfarið starfsemi eða rekstur leigutaka er seldur til þriðja aðila innan umsamins tíu (10) ára leigutíma, sem getið er í 4. gr. samningsins, er honum heimilt að segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara.

Leigutaki má segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara ef eignin, byggingin eða fjarskiptabúnaðurinn verða óásætlanleg vegna skemmda eða að verkfræðileg hönnun og/eða að úttekt á fjarskiptabúnaði eða fjarskiptakerfi leigutaka leiði í ljós að staðsetning/fyrirkomulag leigurýmis henti ekki rekstri leigutaka.

Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

Við lok samningsins skal starfssvæðinu skilað til leigusala í ekki lakara ástandi en var í upphafi leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.

## 8. Framsal leiguréttar

Leigusali heimilar leigutaka að framselja öll réttindi og skyldur til hvers félags innan samstæðu leigutaka án sérstaks samþykkis leigusala, enda sé leigutaki skuldlaus gagnvart leigusala, og skal hinn nýi leigutaki gangast skriflega undir ábyrgð á efndum leigusamningsins gagnvart leigusala. Framsal leiguréttar skal tilkynnt leigusala skriflega með sanngjörnum fyrirvara. Við framsal leiguréttar samkvæmt framangreindu skal hinn nýi leigutaki taka við öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi.

## 9. Önnur ákvæði

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningnum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um samninginn gilda íslensk lög. Mál sem kunna að rísa vegna samningsins skal eingöngu höfða fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Fyrirsagnir í samningnum eru eingöngu til þæginda en hafa ekki áhrif á túlkun hans.

Samhliða undirritun þessa leigusamnings skulu undirrita útdrátt leigusamningsins til þinglýsingar í bækur sýslumanns

Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar leigusala og leigutaka nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Staður, dagsetning:

**F.h. leigusala:**

**Með undirritun minni, staðfesti ég að ég hef heimild leigutaka til að skrifa undir samning þennan.**

**F.h. Nova hf:**

---

f. h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara  
um samþykki borgarráðs

---

Nafn kt.

# LEIGUSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík,, hér eftir „leigusali“, og Nova hf., kt. 531205-0810, Lágmúla 9, 108 Reykjavík, hér eftir „leigutaki“, gera með sér eftirfarandi leigusamning, hér eftir „samningurinn“. Samhliða þessum samning ógildist leigusamningur frá 24. apríl 2007, milli Breiðholtsskóla, kt. 590182-0449 og Nova ehf., kt. 531205-0810.

## 1. Hið leigða

Leigusali veitir leigutaka hér með afnot af hluta svæðis á þaki/gafli byggingarinnar við Breiðholtsskóla, Arnarbakka 1-3, 109 Reykjavík, landeignanúmer L111860, fasteignanúmer F2047898 til að koma þar fyrir loftnetum og tilheyrandi búnaði, auk u.þ.b. 3 fm. svæðis innan hússins til að koma þar fyrir fjarskiptabúnaði. Þá veitir leigusali leigutaka nauðsynlegan umferðarrétt og rekstraraðstöðu, sbr. greinar 2. og 3. hér að neðan. Hér eftir verður vísað til hins leigða sem „starfssvæðið“.

## 2. Nýting starfssvæðisins

Leigutaka eru heimil hvers kyns lögleg afnot starfssvæðisins í tengslum við starfsemi hans, þar með talið að koma fyrir, halda við, gera við, endurbæta eða skipta út viðeigandi loftnetum eða öðrum búnaði. Leigutaki sér til þess að allar framkvæmdir eigi sér stað í samræmi við gildandi lög og reglur. Leigutaka er heimilt að áframleigja aðstöðu á starfssvæðinu til þriðja aðila í því skyni að veita þriðja aðila aðgang að loftneti og öðrum búnaði á starfssvæðinu og eftir atvikum koma fyrir sendi eða sam bærilegum búnaði, á meðan starfsemi þriðja aðilans trufla ekki önnur not leigusalans. Framleiga samkvæmt framangreindu skal ekki hafa nein áhrif á skuldbindingar leigutaka gagnvart leigusala.

Leigutaka er óheimilt að nota starfssvæðið á þann hátt sem truflar önnur not leigusala, annarra leigutaka hans eða leyfishafa, á eigninni eins og þau eru við undirritun samningsins. Á sama hátt skal leigusali hvorki nota né leyfa not annarra leigutaka, leyfishafa, starfsmanna, gesta eða umboðsmanna á nokkurn hátt sem truflar starfsemi leigutaka.

## 3. Nánar um nýtingu starfssvæðisins

Leigutaki á rétt á því, á sinn kostnað, að koma fyrir og bæta rekstraraðstöðu á starfssvæðinu (þ.m.t. hvað varðar hita og rafmagn með eigin notkunarmælum og neyðarráðföllum) og honum er heimilt að koma fyrir nauðsynlegum stokkum, leiðslum og rörum frá þaki að tengistað innan byggingarinnar.

Lausafé sem leigutaki setur upp á eigin kostnað vegna fjarskiptarekstursins, verður alfarið í eigu leigutaka og verður leigutaka, veðhöfum hans og tryggingaréttarhöfum skilyrðislaust heimilt að fjarlægja það hvenær sem er á gildistíma samningsins og eftir lok hans.

Leigutaki, eða þeir sem hann tilnefnir, skulu hafa aðgang að starfssvæðinu, í samráði við leigusala eða aðila sem hann tilnefnir, allan sólarhringinn, alla daga ársins, enda greiðir leigutaki sérstaklega fyrir þjónustuna sanngjarnt verð sé hún veitt utan hefðbundins vinnutíma. Hið sama gildir um þann umferðarrétt á og í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sem nauðsynlegur er til að komast án mikillar fyrirhafnar að starfssvæðinu. Leigutaki skal tilkynna skólastjóra hins leigða fyrirfram ef aðilar á hans vegum þurfa að komast að starfssvæðinu.

Leigutaki ábyrgist að geislun af völdum starfseminnar sé alltaf undir viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið, sjá 25. gr. reglugerðar nr. 1290/2015 um hámark geislunar starfsmanna og almennings vegna starfsemi þar sem notuð er geislun. Leigutaki mun leggja til gögn og mælingar um að þessum reglum sé framfylgt, sé þess óskað af leigusala eða Geislavörnum ríkisins.

#### **4. Leigutími**

Samningurinn telst tímabundinn í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutími er tíu (10) ár frá undirritun samningsins (upphafsdagur) og lýkur án sérstakrar uppsagnar að miðnætti á síðasta degi upphaflegs leigutíma.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur (3) mánuðum fyrir lok leigusamnings þessa, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um efni nýs leigusamnings skal leigutaki rýma starfssvæðið án sérstakrar tilkynningar eða áskorunar frá leigusala eftir að leigutíma er lokið. Leigusala er heimilt að beita leigutaka dagsektum til að knýja á um rýmingu starfssvæðis. Sinni leigutaki ekki fyrir mælum leigusala innan sanngjarns frests sem leigusali setur getur leigusali krafið leigutaka um dagsektir sem nema kr. 100.000,- á dag. Leigusala er heimilt að láta fara fram rýmingu starfssvæðisins á kostnað leigutaka. Dagsektir og kostnað má innheimta með fjárnámi.

#### **5. Leigugjald**

Greiðsla fyrir afnot af starfssvæðinu er kr. 70.000,- á mánuði. Leigugjaldið skal uppreiknað mánaðarlega í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal grunnvísitala við undirritun samningsins vera 495,8 stig (vísitala neysluverðs til verðtryggingar í maí 2021). Leigugreiðslur greiðast fyrirfram í byrjun hvers mánaðar, gegn framvísun reiknings. Leigugreiðslur skulu hefjast við undirritun leigusamnings þessa.

#### **6. Aðstoð**

Leigusali skal veita leigutaka nauðsynlega aðstoð við að fá útgefin og halda við, á kostnað leigutaka, leyfum sem þörf er á vegna nota leigutaka á starfssvæðinu. Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

#### **7. Uppsögn eða riftun**

Að svo miklu leyti sem samningurinn hefur ekki að geyma ákvæði um viðkomandi atvik eða aðstæður skulu ákvæði XII. kafla (riftun leigusamnings) húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda um lok samningsins. Frestur sá sem getið er í 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laganna fyrir leigutaka til að sinna áskorun leigusala um greiðslu skal þó vera þrjátíu (30) dagar.

Forsendur fyrir samningi þessum er að búnaður leigutaka (starfssvæðið) sé hættalaus heilsu fólks. Verði sýnt fram á hið gagnstæða af lögbæru stjórnvaldi eða viðurkenndri stofnun, er leigusala heimil fyrirvaralaus uppsögn samnings þessa og skal leigusali þá rýma starfssvæðið svo fljótt sem kostur er og eigi síðar en fimmtán (15) dögum frá því að tilkynning barst honum. Þá er leigusala heimilt að segja upp samningi þessum með þriggja (3) mánaða uppsagnarfresti við breytta notkun hins leigða, niðurrif þess eða breytt aðal- eða deiliskipulag.

Ákveði leigutaki að hætta alfarið starfsemi eða rekstur leigutaka er seldur til þriðja aðila innan umsamins tíu (10) ára leigutíma, sem getið er í 4. gr. samningsins, er honum heimilt að segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara.

Leigutaki má segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara ef eignin, byggingin eða fjarskiptabúnaðurinn verða óásætlanleg vegna skemmda eða að verkfræðileg hönnun og/eða að úttekt á fjarskiptabúnaði eða fjarskiptakerfi leigutaka leiði í ljós að staðsetning/fyrirkomulag leigurýmis henti ekki rekstri leigutaka.

Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

Við lok samningsins skal starfssvæðinu skilað til leigusala í ekki lakara ástandi en var í upphafi leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.

## 8. Framsal leiguréttar

Leigusali heimilar leigutaka að framselja öll réttindi og skyldur til hvers félags innan samstæðu leigutaka án sérstaks samþykkis leigusala, enda sé leigutaki skuldlaus gagnvart leigusala, og skal hinn nýi leigutaki gangast skriflega undir ábyrgð á efndum leigusamningsins gagnvart leigusala. Framsal leiguréttar skal tilkynnt leigusala skriflega með sanngjörnum fyrirvara. Við framsal leiguréttar samkvæmt framangreindu skal hinn nýi leigutaki taka við öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi.

## 9. Önnur ákvæði

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningnum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um samninginn gilda íslensk lög. Mál sem kunna að rísa vegna samningsins skal eingöngu höfða fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Fyrirsagnir í samningnum eru eingöngu til þæginda en hafa ekki áhrif á túlkun hans.

Samhliða undirritun þessa leigusamnings skulu undirrita útdrátt leigusamningsins til þinglýsingar í bækur sýslumanns

Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar leigusala og leigutaka nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Staður, dagsetning:

**F.h. leigusala:**

**Með undirritun minni, staðfesti ég að ég hef heimild leigutaka til að skrifa undir samning þennan.**

**F.h. Nova hf:**

---

f. h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara  
um samþykki borgarráðs

---

Nafn kt.

# LEIGUSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir „leigusali“, og Nova hf., kt. 531205-0810, Lágmúla 9, 108 Reykjavík, hér eftir „leigutaki“, gera með sér eftirfarandi leigusamning, hér eftir „samningurinn“. Samhliða þessum samning ógildist leigusamningur frá 14. maí 2007, milli Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149 og Nova ehf., kt. 531205-0810.

## 1. Hið leigða

Leigusali veitir leigutaka hér með afnot af hluta svæðis á þaki/gafla byggingarinnar við Áhaldahús Kjalarneshr, , 116 Reykjavík, landeignanúmer L125832, fasteignanúmer F2085661 til að koma þar fyrir loftnetum og tilheyrandi búnaði, auk u.þ.b. 6 fm. svæðis innan hússins til að koma þar fyrir fjarskiptabúnaði. Þá veitir leigusali leigutaka nauðsynlegan umferðarrétt og rekstraraðstöðu, sbr. greinar 2. og 3. hér að neðan. Hér eftir verður vísað til hins leigða sem „starfssvæðið“.

## 2. Nýting starfssvæðisins

Leigutaka eru heimil hvers kyns lögleg afnot starfssvæðisins í tengslum við starfsemi hans, þar með talið að koma fyrir, halda við, gera við, endurbæta eða skipta út viðeigandi loftnetum eða öðrum búnaði. Leigutaki sér til þess að allar framkvæmdir eigi sér stað í samræmi við gildandi lög og reglur. Leigutaka er heimilt að áframleigja aðstöðu á starfssvæðinu til þriðja aðila í því skyni að veita þriðja aðila aðgang að loftneti og öðrum búnaði á starfssvæðinu og eftir atvikum koma fyrir sendi eða sam bærilegum búnaði, á meðan starfsemi þriðja aðilans trufla ekki önnur not leigusalans. Framleiga samkvæmt framangreindu skal ekki hafa nein áhrif á skuldbindingar leigutaka gagnvart leigusala.

Leigutaka er óheimilt að nota starfssvæðið á þann hátt sem truflar önnur not leigusala, annarra leigutaka hans eða leyfishafa, á eigninni eins og þau eru við undirritun samningsins. Á sama hátt skal leigusali hvorki nota né leyfa not annarra leigutaka, leyfishafa, starfsmanna, gesta eða umboðsmanna á nokkurn hátt sem truflar starfsemi leigutaka.

## 3. Nánar um nýtingu starfssvæðisins

Leigutaki á rétt á því, á sinn kostnað, að koma fyrir og bæta rekstraraðstöðu á starfssvæðinu (þ.m.t. hvað varðar hita og rafmagn með eigin notkunarmælum og neyðarrafölum) og honum er heimilt að koma fyrir nauðsynlegum stokkum, leiðslum og rörum frá þaki að tengistað innan byggingarinnar.

Lausafé sem leigutaki setur upp á eigin kostnað vegna fjarskiptarekstursins, verður alfarið í eigu leigutaka og verður leigutaka, veðhöfum hans og tryggingaréttarhöfum skilyrðislaust heimilt að fjarlægja það hvenær sem er á gildistíma samningsins og eftir lok hans.

Leigutaki, eða þeir sem hann tilnefnir, skulu hafa aðgang að starfssvæðinu, í samráði við leigusala eða aðila sem hann tilnefnir, allan sólarhringinn, alla daga ársins, enda greiðir leigutaki sérstaklega fyrir þjónustuna sanngjarnt verð sé hún veitt utan hefðbundins vinnutíma. Hið sama gildir um þann umferðarrétt á og í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sem nauðsynlegur er til að komast án mikillar fyrirhafnar að starfssvæðinu. Leigutaki skal tilkynna forstöðumanni/umsjónarmanni hins leigða fyrirfram ef aðilar á hans vegum þurfa að komast að starfssvæðinu.



Leigutaki ábyrgist að geislun af völdum starfseminnar sé alltaf undir viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið, sjá 25. gr. reglugerðar nr. 1290/2015 um hámark geislunar starfsmanna og almennings vegna starfsemi þar sem notuð er geislun. Leigutaki mun leggja til gögn og mælingar um að þessum reglum sé framfylgt, sé þess óskað af leigusala eða Geislavörnum ríkisins.

#### **4. Leigutími**

Samningurinn telst tímabundinn í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutími er tíu (10) ár frá undirritun samningsins (upphafsdagur) og lýkur án sérstakrar uppsagnar að miðnætti á síðasta degi upphaflegs leigutíma.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur (3) mánuðum fyrir lok leigusamnings þessa, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um efni nýs leigusamnings skal leigutaki rýma starfssvæðið án sérstakrar tilkynningar eða áskorunar frá leigusala eftir að leigutíma er lokið. Leigusala er heimilt að beita leigutaka dagsektum til að knýja á um rýmingu starfssvæðis. Sinni leigutaki ekki fyrir mælum leigusala innan sanngjarns frests sem leigusali setur getur leigusali krafið leigutaka um dagsektir sem nema kr. 100.000,- á dag. Leigusala er heimilt að láta fara fram rýmingu starfssvæðisins á kostnað leigutaka. Dagsektir og kostnað má innheimta með fjárnámi.

#### **5. Leigugjald**

Greiðsla fyrir afnot af starfssvæðinu er kr. 70.000,- á mánuði. Leigugjaldið skal uppreiknað mánaðarlega í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal grunnvísitala við undirritun samningsins vera 495,8 stig (vísitala neysluverðs til verðtryggingar í maí 2021). Leigugreiðslur greiðast fyrirfram í byrjun hvers mánaðar, gegn framvísun reiknings. Leigugreiðslur skulu hefjast við undirritun leigusamnings þessa.

#### **6. Aðstoð**

Leigusali skal veita leigutaka nauðsynlega aðstoð við að fá útgefin og halda við, á kostnað leigutaka, leyfum sem þörf er á vegna nota leigutaka á starfssvæðinu. Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

#### **7. Uppsögn eða riftun**

Að svo miklu leyti sem samningurinn hefur ekki að geyma ákvæði um viðkomandi atvik eða aðstæður skulu ákvæði XII. kafla (riftun leigusamnings) húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda um lok samningsins. Frestur sá sem getið er í 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laganna fyrir leigutaka til að sinna áskorun leigusala um greiðslu skal þó vera þrjátíu (30) dagar.

Forsendur fyrir samningi þessum er að búnaður leigutaka (starfssvæðið) sé hættalaus heilsu fólks. Verði sýnt fram á hið gagnstæða af lögbæru stjórnvaldi eða viðurkenndri stofnun, er leigusala heimil fyrirvaralaus uppsögn samnings þessa og skal leigusali þá rýma starfssvæðið svo fljótt sem kostur er og eigi síðar en fimmtán (15) dögum frá því að tilkynning barst honum. Þá er leigusala heimilt að segja upp samningi þessum með þriggja (3) mánaða uppsagnarfresti við breytta notkun hins leigða, niðurrif þess eða breytt aðal- eða deiliskipulag.

Ákveði leigutaki að hætta alfarið starfsemi eða rekstur leigutaka er seldur til þriðja aðila innan umsamins tíu (10) ára leigutíma, sem getið er í 4. gr. samningsins, er honum heimilt að segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara.

Leigutaki má segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara ef eignin, byggingin eða fjarskiptabúnaðurinn verða óásættanleg vegna skemmda eða að verkfræðileg hönnun og/eða að úttekt á fjarskiptabúnaði eða fjarskiptakerfi leigutaka leiði í ljós að staðsetning/fyrirkomulag leigurýmis henti ekki rekstri leigutaka.

Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

Við lok samningsins skal starfssvæðinu skilað til leigusala í ekki lakara ástandi en var í upphafi leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.

## 8. Framsal leiguréttar

Leigusali heimilar leigutaka að framselja öll réttindi og skyldur til hvers félags innan samstæðu leigutaka án sérstaks samþykkis leigusala, enda sé leigutaki skuldlaus gagnvart leigusala, og skal hinn nýi leigutaki gangast skriflega undir ábyrgð á efndum leigusamningsins gagnvart leigusala. Framsal leiguréttar skal tilkynnt leigusala skriflega með sanngjörnum fyrirvara. Við framsal leiguréttar samkvæmt framangreindu skal hinn nýi leigutaki taka við öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi.

## 9. Önnur ákvæði

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningnum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um samninginn gilda íslensk lög. Mál sem kunna að rísa vegna samningsins skal eingöngu höfða fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Fyrirsagnir í samningnum eru eingöngu til þæginda en hafa ekki áhrif á túlkun hans.

Samhliða undirritun þessa leigusamnings skulu undirrita útdrátt leigusamningsins til þinglýsingar í bækur sýslumanns

Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar leigusala og leigutaka nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Staður, dagsetning:

**F.h. leigusala:**

**Með undirritun minni, staðfesti ég að ég hef heimild leigutaka til að skrifa undir samning þennan.**

**F.h. Nova hf:**

---

f. h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara  
um samþykki borgarráðs

---

Nafn kt.

# LEIGUSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík,, hér eftir „leigusali“, og Nova hf., kt. 531205-0810, Lágmúla 9, 108 Reykjavík, hér eftir „leigutaki“, gera með sér eftirfarandi leigusamning, hér eftir „samningurinn“. Samhliða þessum samning ógildist leigusamningur frá 30. september 2007, milli Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149 og Nova ehf., kt. 531205-0810.

## 1. Hið leigða

Leigusali veitir leigutaka hér með afnot af hluta svæðis á þaki/gafli byggingarinnar við Korpúlfsstaði, Thorsvegi 1, 112 Reykjavík, landeignanúmer L109211, fasteignanúmer F2039196 til að koma þar fyrir loftnetum og tilheyrandi búnaði, auk u.þ.b. 8 fm. svæðis innan hússins til að koma þar fyrir fjarskiptabúnaði. Þá veitir leigusali leigutaka nauðsynlegan umferðarrétt og rekstraraðstöðu, sbr. greinar 2. og 3. hér að neðan. Hér eftir verður vísað til hins leigða sem „starfssvæðið“.

## 2. Nýting starfssvæðisins

Leigutaka eru heimil hvers kyns lögleg afnot starfssvæðisins í tengslum við starfsemi hans, þar með talið að koma fyrir, halda við, gera við, endurbæta eða skipta út viðeigandi loftnetum eða öðrum búnaði. Leigutaki sér til þess að allar framkvæmdir eigi sér stað í samræmi við gildandi lög og reglur. Leigutaka er heimilt að áframleigja aðstöðu á starfssvæðinu til þriðja aðila í því skyni að veita þriðja aðila aðgang að loftneti og öðrum búnaði á starfssvæðinu og eftir atvikum koma fyrir sendi eða sam bærilegum búnaði, á meðan starfsemi þriðja aðilans trufla ekki önnur not leigusalans. Framleiga samkvæmt framangreindu skal ekki hafa nein áhrif á skuldbindingar leigutaka gagnvart leigusala.

Leigutaka er óheimilt að nota starfssvæðið á þann hátt sem truflar önnur not leigusala, annarra leigutaka hans eða leyfishafa, á eigninni eins og þau eru við undirritun samningsins. Á sama hátt skal leigusali hvorki nota né leyfa not annarra leigutaka, leyfishafa, starfsmanna, gesta eða umboðsmanna á nokkurn hátt sem truflar starfsemi leigutaka.

## 3. Nánar um nýtingu starfssvæðisins

Leigutaki á rétt á því, á sinn kostnað, að koma fyrir og bæta rekstraraðstöðu á starfssvæðinu (þ.m.t. hvað varðar hita og rafmagn með eigin notkunarmælum og neyðarráðföllum) og honum er heimilt að koma fyrir nauðsynlegum stokkum, leiðslum og rörum frá þaki að tengistað innan byggingarinnar.

Lausafé sem leigutaki setur upp á eigin kostnað vegna fjarskiptarekstursins, verður alfarið í eigu leigutaka og verður leigutaka, veðhöfum hans og tryggingaréttarhöfum skilyrðislaust heimilt að fjarlægja það hvenær sem er á gildistíma samningsins og eftir lok hans.

Leigutaki, eða þeir sem hann tilnefnir, skulu hafa aðgang að starfssvæðinu, í samráði við leigusala eða aðila sem hann tilnefnir, allan sólarhringinn, alla daga ársins, enda greiðir leigutaki sérstaklega fyrir þjónustuna sanngjarnt verð sé hún veitt utan hefðbundins vinnutíma. Hið sama gildir um þann umferðarrétt á og í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sem nauðsynlegur er til að komast án mikillar fyrirhafnar að starfssvæðinu. Leigutaki skal tilkynna forstöðumanni/umsjónarmanni hins leigða fyrirfram ef aðilar á hans vegum þurfa að komast að starfssvæðinu.

Leigutaki ábyrgist að geislun af völdum starfseminnar sé alltaf undir viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið, sjá 25. gr. reglugerðar nr. 1290/2015 um hámark geislunar starfsmanna og almennings vegna starfsemi þar sem notuð er geislun. Leigutaki mun leggja til gögn og mælingar um að þessum reglum sé framfylgt, sé þess óskað af leigusala eða Geislavörnum ríkisins.

#### **4. Leigutími**

Samningurinn telst tímabundinn í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutími er tíu (10) ár frá undirritun samningsins (upphafsdagur) og lýkur án sérstakrar uppsagnar að miðnætti á síðasta degi upphaflegs leigutíma.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur (3) mánuðum fyrir lok leigusamnings þessa, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um efni nýs leigusamnings skal leigutaki rýma starfssvæðið án sérstakrar tilkynningar eða áskorunar frá leigusala eftir að leigutíma er lokið. Leigusala er heimilt að beita leigutaka dagsektum til að knýja á um rýmingu starfssvæðis. Sinni leigutaki ekki fyrir mælum leigusala innan sanngjarns frests sem leigusali setur getur leigusali krafið leigutaka um dagsektir sem nema kr. 100.000,- á dag. Leigusala er heimilt að láta fara fram rýmingu starfssvæðisins á kostnað leigutaka. Dagsektir og kostnað má innheimta með fjárnámi.

#### **5. Leigugjald**

Greiðsla fyrir afnot af starfssvæðinu er kr. 70.000,- á mánuði. Leigugjaldið skal uppreiknað mánaðarlega í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal grunnvísitala við undirritun samningsins vera 495,8 stig (vísitala neysluverðs til verðtryggingar í maí 2021). Leigugreiðslur greiðast fyrirfram í byrjun hvers mánaðar, gegn framvísun reiknings. Leigugreiðslur skulu hefjast við undirritun leigusamnings þessa.

#### **6. Aðstoð**

Leigusali skal veita leigutaka nauðsynlega aðstoð við að fá útgefin og halda við, á kostnað leigutaka, leyfum sem þörf er á vegna nota leigutaka á starfssvæðinu. Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

#### **7. Uppsögn eða riftun**

Að svo miklu leyti sem samningurinn hefur ekki að geyma ákvæði um viðkomandi atvik eða aðstæður skulu ákvæði XII. kafla (riftun leigusamnings) húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda um lok samningsins. Frestur sá sem getið er í 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laganna fyrir leigutaka til að sinna áskorun leigusala um greiðslu skal þó vera þrjátíu (30) dagar.

Forsendur fyrir samningi þessum er að búnaður leigutaka (starfssvæðið) sé hættalaus heilsu fólks. Verði sýnt fram á hið gagnstæða af lögbæru stjórnvaldi eða viðurkenndri stofnun, er leigusala heimil fyrirvaralaus uppsögn samnings þessa og skal leigusali þá rýma starfssvæðið svo fljótt sem kostur er og eigi síðar en fimmtán (15) dögum frá því að tilkynning barst honum. Þá er leigusala heimilt að segja upp samningi þessum með þriggja (3) mánaða uppsagnarfresti við breytta notkun hins leigða, niðurrif þess eða breytt aðal- eða deiliskipulag.

Ákveði leigutaki að hætta alfarið starfsemi eða rekstur leigutaka er seldur til þriðja aðila innan umsamins tíu (10) ára leigutíma, sem getið er í 4. gr. samningsins, er honum heimilt að segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara.

Leigutaki má segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara ef eignin, byggingin eða fjarskiptabúnaðurinn verða óásætlanleg vegna skemmda eða að verkfræðileg hönnun og/eða að úttekt á fjarskiptabúnaði eða fjarskiptakerfi leigutaka leiði í ljós að staðsetning/fyrirkomulag leigurýmis henti ekki rekstri leigutaka.

Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

Við lok samningsins skal starfssvæðinu skilað til leigusala í ekki lakara ástandi en var í upphafi leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.

## 8. Framsal leiguréttar

Leigusali heimilar leigutaka að framselja öll réttindi og skyldur til hvers félags innan samstæðu leigutaka án sérstaks samþykkis leigusala, enda sé leigutaki skuldlaus gagnvart leigusala, og skal hinn nýi leigutaki gangast skriflega undir ábyrgð á efndum leigusamningsins gagnvart leigusala. Framsal leiguréttar skal tilkynnt leigusala skriflega með sanngjörnum fyrirvara. Við framsal leiguréttar samkvæmt framangreindu skal hinn nýi leigutaki taka við öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi.

## 9. Önnur ákvæði

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningnum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um samninginn gilda íslensk lög. Mál sem kunna að rísa vegna samningsins skal eingöngu höfða fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Fyrirsagnir í samningnum eru eingöngu til þæginda en hafa ekki áhrif á túlkun hans.

Samhliða undirritun þessa leigusamnings skulu undirrita útdrátt leigusamningsins til þinglýsingar í bækur sýslumanns

Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar leigusala og leigutaka nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Staður, dagsetning:

**F.h. leigusala:**

**Með undirritun minni, staðfesti ég að ég hef heimild leigutaka til að skrifa undir samning þennan.**

**F.h. Nova hf:**

---

f. h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara  
um samþykki borgarráðs

---

Nafn kt.

# LEIGUSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir „leigusali“, og Nova hf., kt. 531205-0810, Lágmúla 9, 108 Reykjavík, hér eftir „leigutaki“, gera með sér eftirfarandi leigusamning, hér eftir „samningurinn“. Samhliða þessum samning ógildist leigusamningur frá 24. apríl 2007, milli Rimaskóla, kt. 620693-2789 og Nova ehf., kt. 531205-0810.

## 1. Hið leigða

Leigusali veitir leigutaka hér með afnot af hluta svæðis á þaki/gafla byggingarinnar við Rimaskóla, Rósaríma 11, 112 Reykjavík, landeignanúmer L172499, fasteignanúmer F2214160 til að koma þar fyrir loftnetum og tilheyrandi búnaði, auk u.þ.b. 3 fm. svæðis innan hússins til að koma þar fyrir fjarskiptabúnaði. Þá veitir leigusali leigutaka nauðsynlegan umferðarrétt og rekstraraðstöðu, sbr. greinar 2. og 3. hér að neðan. Hér eftir verður vísað til hins leigða sem „starfssvæðið“.

## 2. Nýting starfssvæðisins

Leigutaka eru heimil hvers kyns lögleg afnot starfssvæðisins í tengslum við starfsemi hans, þar með talið að koma fyrir, halda við, gera við, endurbæta eða skipta út viðeigandi loftnetum eða öðrum búnaði. Leigutaki sér til þess að allar framkvæmdir eigi sér stað í samræmi við gildandi lög og reglur. Leigutaka er heimilt að áframleigja aðstöðu á starfssvæðinu til þriðja aðila í því skyni að veita þriðja aðila aðgang að loftneti og öðrum búnaði á starfssvæðinu og eftir atvikum koma fyrir sendi eða sam bærilegum búnaði, á meðan starfsemi þriðja aðilans trufla ekki önnur not leigusalans. Framleiga samkvæmt framangreindu skal ekki hafa nein áhrif á skuldbindingar leigutaka gagnvart leigusala.

Leigutaka er óheimilt að nota starfssvæðið á þann hátt sem truflar önnur not leigusala, annarra leigutaka hans eða leyfishafa, á eigninni eins og þau eru við undirritun samningsins. Á sama hátt skal leigusali hvorki nota né leyfa not annarra leigutaka, leyfishafa, starfsmanna, gesta eða umboðsmanna á nokkurn hátt sem truflar starfsemi leigutaka.

## 3. Nánar um nýtingu starfssvæðisins

Leigutaki á rétt á því, á sinn kostnað, að koma fyrir og bæta rekstraraðstöðu á starfssvæðinu (þ.m.t. hvað varðar hita og rafmagn með eigin notkunarmælum og neyðarrafölum) og honum er heimilt að koma fyrir nauðsynlegum stökkum, leiðslum og rörum frá þaki að tengistað innan byggingarinnar.

Lausafé sem leigutaki setur upp á eigin kostnað vegna fjarskiptarekstursins, verður alfarið í eigu leigutaka og verður leigutaka, veðhöfum hans og tryggingaréttarhöfum skilyrðislaust heimilt að fjarlægja það hvenær sem er á gildistíma samningsins og eftir lok hans.

Leigutaki, eða þeir sem hann tilnefnir, skulu hafa aðgang að starfssvæðinu, í samráði við leigusala eða aðila sem hann tilnefnir, allan sólarhringinn, alla daga ársins, enda greiðir leigutaki sérstaklega fyrir þjónustuna sanngjarnt verð sé hún veitt utan hefðbundins vinnutíma. Hið sama gildir um þann umferðarrétt á og í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sem nauðsynlegur er til að komast án mikillar fyrirhafnar að starfssvæðinu. Leigutaki skal tilkynna skólastjóra hins leigða fyrirfram ef aðilar á hans vegum þurfa að komast að starfssvæðinu.

Leigutaki ábyrgist að geislun af völdum starfseminnar sé alltaf undir viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið, sjá 25. gr. reglugerðar nr. 1290/2015 um hámarksgeislunar starfsmanna og almennings vegna starfsemi þar sem notuð er geislun. Leigutaki mun leggja til gögn og mælingar um að þessum reglum sé framfylgt, sé þess óskað af leigusala eða Geislavörnum ríkisins.

#### **4. Leigutími**

Samningurinn telst tímabundinn í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutími er tíu (10) ár frá undirritun samningsins (upphafsdagur) og lýkur án sérstakrar uppsagnar að miðnætti á síðasta degi upphaflegs leigutíma.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur (3) mánuðum fyrir lok leigusamnings þessa, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um efni nýs leigusamnings skal leigutaki rýma starfssvæðið án sérstakrar tilkynningar eða áskorunar frá leigusala eftir að leigutíma er lokið. Leigusala er heimilt að beita leigutaka dagsektum til að knýja á um rýmingu starfssvæðis. Sinni leigutaki ekki fyrir mælum leigusala innan sanngjarns frests sem leigusali setur getur leigusali krafið leigutaka um dagsektir sem nema kr. 100.000,- á dag. Leigusala er heimilt að láta fara fram rýmingu starfssvæðisins á kostnað leigutaka. Dagsektir og kostnað má innheimta með fjárnámi.

#### **5. Leigugjald**

Greiðsla fyrir afnot af starfssvæðinu er kr. 70.000,- á mánuði. Leigugjaldið skal uppreiknað mánaðarlega í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal grunnvísitala við undirritun samningsins vera 495,8 stig (vísitala neysluverðs til verðtryggingar í maí 2021). Leigugreiðslur greiðast fyrirfram í byrjun hvers mánaðar, gegn framvísun reiknings. Leigugreiðslur skulu hefjast við undirritun leigusamnings þessa.

#### **6. Aðstoð**

Leigusali skal veita leigutaka nauðsynlega aðstoð við að fá útgefin og halda við, á kostnað leigutaka, leyfum sem þörf er á vegna nota leigutaka á starfssvæðinu. Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

#### **7. Uppsögn eða riftun**

Að svo miklu leyti sem samningurinn hefur ekki að geyma ákvæði um viðkomandi atvik eða aðstæður skulu ákvæði XII. kafla (riftun leigusamnings) húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda um lok samningsins. Frestur sá sem getið er í 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laganna fyrir leigutaka til að sinna áskorun leigusala um greiðslu skal þó vera þrjátíu (30) dagar.

Forsendur fyrir samningi þessum er að búnaður leigutaka (starfssvæðið) sé hættalaus heilsu fólks. Verði sýnt fram á hið gagnstæða af lögbæru stjórnvaldi eða viðurkenndri stofnun, er leigusala heimil fyrirvaralaus uppsögn samnings þessa og skal leigusali þá rýma starfssvæðið svo fljótt sem kostur er og eigi síðar en fimmtán (15) dögum frá því að tilkynning barst honum. Þá er leigusala heimilt að segja upp samningi þessum með þriggja (3) mánaða uppsagnarfresti við breytta notkun hins leigða, niðurrif þess eða breytt aðal- eða deiliskipulag.

Ákveði leigutaki að hætta alfarið starfsemi eða rekstur leigutaka er seldur til þriðja aðila innan umsamins tíu (10) ára leigutíma, sem getið er í 4. gr. samningsins, er honum heimilt að segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara.

Leigutaki má segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara ef eignin, byggingin eða fjarskiptabúnaðurinn verða óásætlanleg vegna skemmda eða að verkfræðileg hönnun og/eða að úttekt á fjarskiptabúnaði eða fjarskiptakerfi leigutaka leiði í ljós að staðsetning/fyrirkomulag leigurýmis henti ekki rekstri leigutaka.

Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

Við lok samningsins skal starfssvæðinu skilað til leigusala í ekki lakara ástandi en var í upphafi leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.

## 8. Framsal leiguréttar

Leigusali heimilar leigutaka að framselja öll réttindi og skyldur til hvers félags innan samstæðu leigutaka án sérstaks samþykkis leigusala, enda sé leigutaki skuldlaus gagnvart leigusala, og skal hinn nýi leigutaki gangast skriflega undir ábyrgð á efndum leigusamningsins gagnvart leigusala. Framsal leiguréttar skal tilkynnt leigusala skriflega með sanngjörnum fyrirvara. Við framsal leiguréttar samkvæmt framangreindu skal hinn nýi leigutaki taka við öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi.

## 9. Önnur ákvæði

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningnum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um samninginn gilda íslensk lög. Mál sem kunna að rísa vegna samningsins skal eingöngu höfða fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Fyrirsagnir í samningnum eru eingöngu til þæginda en hafa ekki áhrif á túlkun hans.

Samhliða undirritun þessa leigusamnings skulu undirrita útdrátt leigusamningsins til þinglýsingar í bækur sýslumanns

Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar leigusala og leigutaka nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Staður, dagsetning:

**F.h. leigusala:**

**Með undirritun minni, staðfesti ég að ég hef heimild leigutaka til að skrifa undir samning þennan.**

**F.h. Nova hf:**

---

f. h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara  
um samþykki borgarráðs

---

Nafn kt.



# LEIGUSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir „leigusali“, og Nova hf., kt. 531205-0810, Lágmúla 9, 108 Reykjavík, hér eftir „leigutaki“, gera með sér eftirfarandi leigusamning, hér eftir „samningurinn“. Samhliða þessum samning ógildist leigusamningur frá 1. júní 2007, milli Seljaskóla, kt. 590182-3629 og Nova ehf., kt. 531205-0810.

## 1. Hið leigða

Leigusali veitir leigutaka hér með afnot af hluta svæðis á þaki/gaflí byggingarinnar við Seljaskóla, Kleifarseli 28, 109 Reykjavík, landnúmer L113093, fastanúmer F2056077 til að koma þar fyrir loftnetum og tilheyrandi búnaði, auk u.þ.b. 3 fm. svæðis innan hússins til að koma þar fyrir fjarskiptabúnaði. Þá veitir leigusali leigutaka nauðsynlegan umferðarrétt og rekstraraðstöðu, sbr. greinar 2. og 3. hér að neðan. Hér eftir verður vísað til hins leigða sem „starfssvæðið“.

## 2. Nýting starfssvæðisins

Leigutaka eru heimil hvers kyns lögleg afnot starfssvæðisins í tengslum við starfsemi hans, þar með talið að koma fyrir, halda við, gera við, endurbæta eða skipta út viðeigandi loftnetum eða öðrum búnaði. Leigutaki sér til þess að allar framkvæmdir eigi sér stað í samræmi við gildandi lög og reglur. Leigutaka er heimilt að áframleigja aðstöðu á starfssvæðinu til þriðja aðila í því skyni að veita þriðja aðila aðgang að loftneti og öðrum búnaði á starfssvæðinu og eftir atvikum koma fyrir sendi eða sam bærilegum búnaði, á meðan starfsemi þriðja aðilans truflí ekki önnur not leigusalans. Framleiga samkvæmt framangreindu skal ekki hafa nein áhrif á skuldbindingar leigutaka gagnvart leigusala.

Leigutaka er óheimilt að nota starfssvæðið á þann hátt sem truflar önnur not leigusala, annarra leigutaka hans eða leyfishafa, á eigninni eins og þau eru við undirritun samningsins. Á sama hátt skal leigusali hvorki nota né leyfa not annarra leigutaka, leyfishafa, starfsmanna, gesta eða umboðsmanna á nokkurn hátt sem truflar starfsemi leigutaka.

## 3. Nánar um nýtingu starfssvæðisins

Leigutaki á rétt á því, á sinn kostnað, að koma fyrir og bæta rekstraraðstöðu á starfssvæðinu (þ.m.t. hvað varðar hita og rafmagn með eigin notkunarmælum og neyðarrafölum) og honum er heimilt að koma fyrir nauðsynlegum stökum, leiðslum og rörum frá þaki að tengistað innan byggingarinnar.

Lausafé sem leigutaki setur upp á eigin kostnað vegna fjarskiptarekstursins, verður alfarið í eigu leigutaka og verður leigutaka, veðhöfum hans og tryggingaréttarhöfum skilyrðislaust heimilt að fjarlægja það hvenær sem er á gildistíma samningsins og eftir lok hans.

Leigutaki, eða þeir sem hann tilnefnir, skulu hafa aðgang að starfssvæðinu, í samráði við leigusala eða aðila sem hann tilnefnir, allan sólarhringinn, alla daga ársins, enda greiðir leigutaki sérstaklega fyrir þjónustuna sanngjarnt verð sé hún veitt utan hefðbundins vinnutíma. Hið sama gildir um þann umferðarrétt á og í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sem nauðsynlegur er til að komast án mikillar fyrirhafnar að starfssvæðinu. Leigutaki skal tilkynna skólastjóra hins leigða fyrirfram ef aðilar á hans vegum þurfa að komast að starfssvæðinu.

Leigutaki ábyrgist að geislun af völdum starfseminnar sé alltaf undir viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið, sjá 25. gr. reglugerðar nr. 1290/2015 um hámarksgeislunar starfsmanna og almennings vegna starfsemi þar sem notuð er geislun. Leigutaki mun leggja til gögn og mælingar um að þessum reglum sé framfylgt, sé þess óskað af leigusala eða Geislavörnum ríkisins.

#### **4. Leigutími**

Samningurinn telst tímabundinn í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutími er tíu (10) ár frá undirritun samningsins (upphafsdagur) og lýkur án sérstakrar uppsagnar að miðnætti á síðasta degi upphaflegs leigutíma.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur (3) mánuðum fyrir lok leigusamnings þessa, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um efni nýs leigusamnings skal leigutaki rýma starfssvæðið án sérstakrar tilkynningar eða áskorunar frá leigusala eftir að leigutíma er lokið. Leigusala er heimilt að beita leigutaka dagsektum til að knýja á um rýmingu starfssvæðis. Sinni leigutaki ekki fyrir mælum leigusala innan sanngjarns frests sem leigusali setur getur leigusali krafið leigutaka um dagsektir sem nema kr. 100.000,- á dag. Leigusala er heimilt að láta fara fram rýmingu starfssvæðisins á kostnað leigutaka. Dagsektir og kostnað má innheimta með fjárnámi.

#### **5. Leigugjald**

Greiðsla fyrir afnot af starfssvæðinu er kr. 70.000,- á mánuði. Leigugjaldið skal uppreiknað mánaðarlega í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal grunnvísitala við undirritun samningsins vera 495,8 stig (vísitala neysluverðs til verðtryggingar í maí 2021). Leigugreiðslur greiðast fyrirfram í byrjun hvers mánaðar, gegn framvísun reiknings. Leigugreiðslur skulu hefjast við undirritun leigusamnings þessa.

#### **6. Aðstoð**

Leigusali skal veita leigutaka nauðsynlega aðstoð við að fá útgefin og halda við, á kostnað leigutaka, leyfum sem þörf er á vegna nota leigutaka á starfssvæðinu. Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

#### **7. Uppsögn eða riftun**

Að svo miklu leyti sem samningurinn hefur ekki að geyma ákvæði um viðkomandi atvik eða aðstæður skulu ákvæði XII. kafla (riftun leigusamnings) húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda um lok samningsins. Frestur sá sem getið er í 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laganna fyrir leigutaka til að sinna áskorun leigusala um greiðslu skal þó vera þrjátíu (30) dagar.

Forsendur fyrir samningi þessum er að búnaður leigutaka (starfssvæðið) sé hættalaus heilsu fólks. Verði sýnt fram á hið gagnstæða af lögbæru stjórnvaldi eða viðurkenndri stofnun, er leigusala heimil fyrirvaralaus uppsögn samnings þessa og skal leigusali þá rýma starfssvæðið svo fljótt sem kostur er og eigi síðar en fimmtán (15) dögum frá því að tilkynning barst honum. Þá er leigusala heimilt að segja upp samningi þessum með þriggja (3) mánaða uppsagnarfresti við breytta notkun hins leigða, niðurrif þess eða breytt aðal- eða deiliskipulag.

Ákveði leigutaki að hætta alfarið starfsemi eða rekstur leigutaka er seldur til þriðja aðila innan umsamins tíu (10) ára leigutíma, sem getið er í 4. gr. samningsins, er honum heimilt að segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara.

Leigutaki má segja samningi þessum upp með sextú (60) daga fyrirvara ef eignin, byggingin eða fjarskiptabúnaðurinn verða óásættanleg vegna skemmda eða að verkfræðileg hönnun og/eða að úttekt á fjarskiptabúnaði eða fjarskiptakerfi leigutaka leiði í ljós að staðsetning/fyrirkomulag leigurýmis henti ekki rekstri leigutaka.

Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

Við lok samningsins skal starfssvæðinu skilað til leigusala í ekki lakara ástandi en var í upphafi leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.

### 8. Framsal leiguréttar

Leigusali heimilar leigutaka að framselja öll réttindi og skyldur til hvers félags innan samstæðu leigutaka án sérstaks samþykkis leigusala, enda sé leigutaki skuldlaus gagnvart leigusala, og skal hinn nýi leigutaki gangast skriflega undir ábyrgð á efndum leigusamningsins gagnvart leigusala. Framsal leiguréttar skal tilkynnt leigusala skriflega með sanngjörnum fyrirvara. Við framsal leiguréttar samkvæmt framangreindu skal hinn nýi leigutaki taka við öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi.

### 9. Önnur ákvæði

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningnum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um samninginn gilda íslensk lög. Mál sem kunna að rísa vegna samningsins skal eingöngu höfða fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Fyrirsagnir í samningnum eru eingöngu til þæginda en hafa ekki áhrif á túlkun hans.

Samhliða undirritun þessa leigusamnings skulu undirrita útdrátt leigusamningsins til þinglýsingar í bækur sýslumanns

Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar leigusala og leigutaka nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Staður, dagsetning:

F.h. leigusala:

Með undirritun minni, staðfesti ég að ég hef heimild leigutaka til að skrifa undir samning þennan.

F.h. Nova hf:

---

f. h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs

---

Nafn kt.

# LEIGUSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík,, hér eftir „leigusali“, og Nova hf., kt. 531205-0810, Lágmúla 9, 108 Reykjavík, hér eftir „leigutaki“, gera með sér eftirfarandi leigusamning, hér eftir „samningurinn“. Samhliða þessum samning ógildist leigusamningur frá 1. júní 2007, milli Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149 og Nova ehf., kt. 531205-0810.

## 1. Hið leigða

Leigusali veitir leigutaka hér með afnot af hluta svæðis á þaki/gafli byggingarinnar við Svarthöfða 1, 110 Reykjavík, landnúmer L110545, fastanúmer F2042910 til að koma þar fyrir loftnetum og tilheyrandi búnaði, auk u.þ.b. 4 fm. svæðis innan hússins til að koma þar fyrir fjarskiptabúnaði. Þá veitir leigusali leigutaka nauðsynlegan umferðarrétt og rekstraraðstöðu, sbr. greinar 2. og 3. hér að neðan. Hér eftir verður vísað til hins leigða sem „starfssvæðið“.

## 2. Nýting starfssvæðisins

Leigutaka eru heimil hvers kyns lögleg afnot starfssvæðisins í tengslum við starfsemi hans, þar með talið að koma fyrir, halda við, gera við, endurbæta eða skipta út viðeigandi loftnetum eða öðrum búnaði. Leigutaki sér til þess að allar framkvæmdir eigi sér stað í samræmi við gildandi lög og reglur. Leigutaka er heimilt að áframleigja aðstöðu á starfssvæðinu til þriðja aðila í því skyni að veita þriðja aðila aðgang að loftneti og öðrum búnaði á starfssvæðinu og eftir atvikum koma fyrir sendi eða sam bærilegum búnaði, á meðan starfsemi þriðja aðilans trufla ekki önnur not leigusalans. Framleiga samkvæmt framangreindu skal ekki hafa nein áhrif á skuldbindingar leigutaka gagnvart leigusala.

Leigutaka er óheimilt að nota starfssvæðið á þann hátt sem truflar önnur not leigusala, annarra leigutaka hans eða leyfishafa, á eigninni eins og þau eru við undirritun samningsins. Á sama hátt skal leigusali hvorki nota né leyfa not annarra leigutaka, leyfishafa, starfsmanna, gesta eða umboðsmanna á nokkurn hátt sem truflar starfsemi leigutaka.

## 3. Nánar um nýtingu starfssvæðisins

Leigutaki á rétt á því, á sinn kostnað, að koma fyrir og bæta rekstraraðstöðu á starfssvæðinu (þ.m.t. hvað varðar hita og rafmagn með eigin notkunarmælum og neyðarrafölum) og honum er heimilt að koma fyrir nauðsynlegum stokkum, leiðslum og rörum frá þaki að tengistað innan byggingarinnar.

Lausafé sem leigutaki setur upp á eigin kostnað vegna fjarskiptarekstursins, verður alfarið í eigu leigutaka og verður leigutaka, veðhöfum hans og tryggingaréttarhöfum skilyrðislaust heimilt að fjarlægja það hvenær sem er á gildistíma samningsins og eftir lok hans.

Leigutaki, eða þeir sem hann tilnefnir, skulu hafa aðgang að starfssvæðinu, í samráði við leigusala eða aðila sem hann tilnefnir, allan sólarhringinn, alla daga ársins, enda greiðir leigutaki sérstaklega fyrir þjónustuna sanngjarnt verð sé hún veitt utan hefðbundins vinnutíma. Hið sama gildir um þann umferðarrétt á og í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sem nauðsynlegur er til að komast án mikillar fyrirhafnar að starfssvæðinu. Leigutaki skal tilkynna forstöðumanni/umsjónarmanni hins leigða fyrirfram ef aðilar á hans vegum þurfa að komast að starfssvæðinu.

Leigutaki ábyrgist að geislun af völdum starfseminnar sé alltaf undir viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið, sjá 25. gr. reglugerðar nr. 1290/2015 um hámarksgeislunar starfsmanna og almennings vegna starfsemi þar sem notuð er geislun. Leigutaki mun leggja til gögn og mælingar um að þessum reglum sé framfylgt, sé þess óskað af leigusala eða Geislavörnum ríkisins.

#### **4. Leigutími**

Samningurinn telst tímabundinn í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutími er tíu (10) ár frá undirritun samningsins (upphafsdagur) og lýkur án sérstakrar uppsagnar að miðnætti á síðasta degi upphaflegs leigutíma.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur (3) mánuðum fyrir lok leigusamnings þessa, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um efni nýs leigusamnings skal leigutaki rýma starfssvæðið án sérstakrar tilkynningar eða áskorunar frá leigusala eftir að leigutíma er lokið. Leigusala er heimilt að beita leigutaka dagsektum til að knýja á um rýmingu starfssvæðis. Sinni leigutaki ekki fyrir mælum leigusala innan sanngjarns frests sem leigusali setur getur leigusali krafið leigutaka um dagsektir sem nema kr. 100.000,- á dag. Leigusala er heimilt að láta fara fram rýmingu starfssvæðisins á kostnað leigutaka. Dagsektir og kostnað má innheimta með fjárnámi.

#### **5. Leigugjald**

Greiðsla fyrir afnot af starfssvæðinu er kr. 70.000,- á mánuði. Leigugjaldið skal uppreiknað mánaðarlega í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal grunnvísitala við undirritun samningsins vera 495,8 stig (vísitala neysluverðs til verðtryggingar í maí 2021). Leigugreiðslur greiðast fyrirfram í byrjun hvers mánaðar, gegn framvísun reiknings. Leigugreiðslur skulu hefjast við undirritun leigusamnings þessa.

#### **6. Aðstoð**

Leigusali skal veita leigutaka nauðsynlega aðstoð við að fá útgefin og halda við, á kostnað leigutaka, leyfum sem þörf er á vegna nota leigutaka á starfssvæðinu. Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

#### **7. Uppsögn eða riftun**

Að svo miklu leyti sem samningurinn hefur ekki að geyma ákvæði um viðkomandi atvik eða aðstæður skulu ákvæði XII. kafla (riftun leigusamnings) húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda um lok samningsins. Frestur sá sem getið er í 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laganna fyrir leigutaka til að sinna áskorun leigusala um greiðslu skal þó vera þrjátíu (30) dagar.

Forsendur fyrir samningi þessum er að búnaður leigutaka (starfssvæðið) sé hættalaus heilsu fólks. Verði sýnt fram á hið gagnstæða af lögbæru stjórnvaldi eða viðurkenndri stofnun, er leigusala heimil fyrirvaralaus uppsögn samnings þessa og skal leigusali þá rýma starfssvæðið svo fljótt sem kostur er og eigi síðar en fimmtán (15) dögum frá því að tilkynning barst honum. Þá er leigusala heimilt að segja upp samningi þessum með þriggja (3) mánaða uppsagnarfresti við breytta notkun hins leigða, niðurrif þess eða breytt aðal- eða deiliskipulag.

Ákveði leigutaki að hætta alfarið starfsemi eða rekstur leigutaka er seldur til þriðja aðila innan umsamins tíu (10) ára leigutíma, sem getið er í 4. gr. samningsins, er honum heimilt að segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara.

Leigutaki má segja samningi þessum upp með sextú (60) daga fyrirvara ef eignin, byggingin eða fjarskiptabúnaðurinn verða óásættanleg vegna skemmda eða að verkfræðileg hönnun og/eða að úttekt á fjarskiptabúnaði eða fjarskiptakerfi leigutaka leiði í ljós að staðsetning/fyrirkomulag leigurýmis henti ekki rekstri leigutaka.

Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

Við lok samningsins skal starfssvæðinu skilað til leigusala í ekki lakara ástandi en var í upphafi leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.

### 8. Framsal leiguréttar

Leigusali heimilar leigutaka að framselja öll réttindi og skyldur til hvers félags innan samstæðu leigutaka án sérstaks samþykkis leigusala, enda sé leigutaki skuldlaus gagnvart leigusala, og skal hinn nýi leigutaki gangast skriflega undir ábyrgð á efndum leigusamningsins gagnvart leigusala. Framsal leiguréttar skal tilkynnt leigusala skriflega með sanngjörnum fyrirvara. Við framsal leiguréttar samkvæmt framangreindu skal hinn nýi leigutaki taka við öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi.

### 9. Önnur ákvæði

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningnum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um samninginn gilda íslensk lög. Mál sem kunna að rísa vegna samningsins skal eingöngu höfða fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Fyrirsagnir í samningnum eru eingöngu til þæginda en hafa ekki áhrif á túlkun hans.

Samhliða undirritun þessa leigusamnings skulu undirrita útdrátt leigusamningsins til þinglýsingar í bækur sýslumanns

Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar leigusala og leigutaka nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Staður, dagsetning:

F.h. leigusala:

Með undirritun minni, staðfesti ég að ég hef heimild leigutaka til að skrifa undir samning þennan.

F.h. Nova hf:

---

f. h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs

---

Nafn kt.

# LEIGUSAMNINGUR

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík,, hér eftir „leigusali“, og Nova hf., kt. 531205-0810, Lágmúla 9, 108 Reykjavík, hér eftir „leigutaki“, gera með sér eftirfarandi leigusamning, hér eftir „samningurinn“. Samhliða þessum samning ógildist leigusamningur frá 24. apríl 2007, milli Breiðholtsskóla, kt. 590182-0449 og Nova ehf., kt. 531205-0810.

## 1. Hið leigða

Leigusali veitir leigutaka hér með afnot af hluta svæðis á þaki/gafli byggingarinnar við Breiðholtsskóla, Arnarbakka 1-3, 109 Reykjavík, landnúmer 111860, fastanúmer 2047898 til að koma þar fyrir loftnetum og tilheyrandi búnaði, auk u.þ.b. 3 fm. svæðis innan hússins til að koma þar fyrir fjarskiptabúnaði. Þá veitir leigusali leigutaka nauðsynlegan umferðarrétt og rekstraraðstöðu, sbr. greinar 2. og 3. hér að neðan. Hér eftir verður vísað til hins leigða sem „starfssvæðið“.

## 2. Nýting starfssvæðisins

Leigutaka eru heimil hvers kyns lögleg afnot starfssvæðisins í tengslum við starfsemi hans, þar með talið að koma fyrir, halda við, gera við, endurbæta eða skipta út viðeigandi loftnetum eða öðrum búnaði. Leigutaki sér til þess að allar framkvæmdir eigi sér stað í samræmi við gildandi lög og reglur. Leigutaka er heimilt að áframleigja aðstöðu á starfssvæðinu til þriðja aðila í því skyni að veita þriðja aðila aðgang að loftneti og öðrum búnaði á starfssvæðinu og eftir atvikum koma fyrir sendi eða sam bærilegum búnaði, á meðan starfsemi þriðja aðilans trufla ekki önnur not leigusalans. Framleiga samkvæmt framangreindu skal ekki hafa nein áhrif á skuldbindingar leigutaka gagnvart leigusala.

Leigutaka er óheimilt að nota starfssvæðið á þann hátt sem truflar önnur not leigusala, annarra leigutaka hans eða leyfishafa, á eigninni eins og þau eru við undirritun samningsins. Á sama hátt skal leigusali hvorki nota né leyfa not annarra leigutaka, leyfishafa, starfsmanna, gesta eða umboðsmanna á nokkurn hátt sem truflar starfsemi leigutaka.

## 3. Nánar um nýtingu starfssvæðisins

Leigutaki á rétt á því, á sinn kostnað, að koma fyrir og bæta rekstraraðstöðu á starfssvæðinu (þ.m.t. hvað varðar hita og rafmagn með eigin notkunarmælum og neyðarráðföllum) og honum er heimilt að koma fyrir nauðsynlegum stokkum, leiðslum og rörum frá þaki að tengistað innan byggingarinnar.

Lausafé sem leigutaki setur upp á eigin kostnað vegna fjarskiptarekstursins, verður alfarið í eigu leigutaka og verður leigutaka, veðhöfum hans og tryggingaréttarhöfum skilyrðislaust heimilt að fjarlægja það hvenær sem er á gildistíma samningsins og eftir lok hans.

Leigutaki, eða þeir sem hann tilnefnir, skulu hafa aðgang að starfssvæðinu, í samráði við leigusala eða aðila sem hann tilnefnir, allan sólarhringinn, alla daga ársins, enda greiðir leigutaki sérstaklega fyrir þjónustuna sanngjarnt verð sé hún veitt utan hefðbundins vinnutíma. Hið sama gildir um þann umferðarrétt á og í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sem nauðsynlegur er til að komast án mikillar fyrirhafnar að starfssvæðinu. Leigutaki skal tilkynna skólastjóra hins leigða fyrirfram ef aðilar á hans vegum þurfa að komast að starfssvæðinu.

Leigutaki ábyrgist að geislun af völdum starfseminnar sé alltaf undir viðmiðunarmörkum sem sett hafa verið, sjá 25. gr. reglugerðar nr. 1290/2015 um hámark geislunar starfsmanna og almennings vegna starfsemi þar sem notuð er geislun. Leigutaki mun leggja til gögn og mælingar um að þessum reglum sé framfylgt, sé þess óskað af leigusala eða Geislavörnum ríkisins.

#### **4. Leigutími**

Samningurinn telst tímabundinn í skilningi húsaleigulaga nr. 36/1994. Leigutími er tíu (10) ár frá undirritun samningsins (upphafsdagur) og lýkur án sérstakrar uppsagnar að miðnætti á síðasta degi upphaflegs leigutíma.

Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi þremur (3) mánuðum fyrir lok leigusamnings þessa, hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigusamnings.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um efni nýs leigusamnings skal leigutaki rýma starfssvæðið án sérstakrar tilkynningar eða áskorunar frá leigusala eftir að leigutíma er lokið. Leigusala er heimilt að beita leigutaka dagsektum til að knýja á um rýmingu starfssvæðis. Sinni leigutaki ekki fyrir mælum leigusala innan sanngjarns frests sem leigusali setur getur leigusali krafið leigutaka um dagsektir sem nema kr. 100.000,- á dag. Leigusala er heimilt að láta fara fram rýmingu starfssvæðisins á kostnað leigutaka. Dagsektir og kostnað má innheimta með fjárnámi.

#### **5. Leigugjald**

Greiðsla fyrir afnot af starfssvæðinu er kr. 70.000,- á mánuði. Leigugjaldið skal uppreiknað mánaðarlega í samræmi við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og skal grunnvísitala við undirritun samningsins vera 495,8 stig (vísitala neysluverðs til verðtryggingar í maí 2021). Leigugreiðslur greiðast fyrirfram í byrjun hvers mánaðar, gegn framvísun reiknings. Leigugreiðslur skulu hefjast við undirritun leigusamnings þessa.

#### **6. Aðstoð**

Leigusali skal veita leigutaka nauðsynlega aðstoð við að fá útgefin og halda við, á kostnað leigutaka, leyfum sem þörf er á vegna nota leigutaka á starfssvæðinu. Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

#### **7. Uppsögn eða riftun**

Að svo miklu leyti sem samningurinn hefur ekki að geyma ákvæði um viðkomandi atvik eða aðstæður skulu ákvæði XII. kafla (riftun leigusamnings) húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda um lok samningsins. Frestur sá sem getið er í 1. tl. 1. mgr. 61. gr. laganna fyrir leigutaka til að sinna áskorun leigusala um greiðslu skal þó vera þrjátíu (30) dagar.

Forsendur fyrir samningi þessum er að búnaður leigutaka (starfssvæðið) sé hættalaus heilsu fólks. Verði sýnt fram á hið gagnstæða af lögbæru stjórnvaldi eða viðurkenndri stofnun, er leigusala heimil fyrirvaralaus uppsögn samnings þessa og skal leigusali þá rýma starfssvæðið svo fljótt sem kostur er og eigi síðar en fimmtán (15) dögum frá því að tilkynning barst honum. Þá er leigusala heimilt að segja upp samningi þessum með þriggja (3) mánaða uppsagnarfresti við breytta notkun hins leigða, niðurrif þess eða breytt aðal- eða deiliskipulag.

Ákveði leigutaki að hætta alfarið starfsemi eða rekstur leigutaka er seldur til þriðja aðila innan umsamins tíu (10) ára leigutíma, sem getið er í 4. gr. samningsins, er honum heimilt að segja samningi þessum upp með sextíu (60) daga fyrirvara.



Leigutaki má segja samningi þessum upp með sextú (60) daga fyrirvara ef eignin, byggingin eða fjarskiptabúnaðurinn verða óásættanleg vegna skemmda eða að verkfræðileg hönnun og/eða að úttekt á fjarskiptabúnaði eða fjarskiptakerfi leigutaka leiði í ljós að staðsetning/fyrirkomulag leigurýmis henti ekki rekstri leigutaka.

Leigutaka er heimilt að segja samningnum upp án fyrirvara fái leigutaki ekki útgefin tilskilin leyfi eða verði leyfin afturkölluð eða ekki endurnýjuð.

Við lok samningsins skal starfssvæðinu skilað til leigusala í ekki lakara ástandi en var í upphafi leigutíma, að öðru leyti en því sem leiðir af eðlilegu sliti.

### **8. Framsal leiguréttar**

Leigusali heimilar leigutaka að framselja öll réttindi og skyldur til hvers félags innan samstæðu leigutaka án sérstaks samþykkis leigusala, enda sé leigutaki skuldlaus gagnvart leigusala, og skal hinn nýi leigutaki gangast skriflega undir ábyrgð á efndum leigusamningsins gagnvart leigusala. Framsal leiguréttar skal tilkynnt leigusala skriflega með sanngjörnum fyrirvara. Við framsal leiguréttar samkvæmt framangreindu skal hinn nýi leigutaki taka við öllum réttindum og skyldum leigutaka samkvæmt þessum leigusamningi.

### **9. Önnur ákvæði**

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningnum greinir og eftir því sem við geta átt ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um samninginn gilda íslensk lög. Mál sem kunna að rísa vegna samningsins skal eingöngu höfða fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Fyrirsagnir í samningnum eru eingöngu til þæginda en hafa ekki áhrif á túlkun hans.

Samhliða undirritun þessa leigusamnings skulu undirrita útdrátt leigusamningsins til þinglýsingar í bækur sýslumanns

Öllu framanrituðu til staðfestu rita fulltrúar leigusala og leigutaka nöfn sín undir samninginn í votta viðurvist.

Staður, dagsetning:

**F.h. leigusala:**

**Með undirritun minni, staðfesti ég að ég hef heimild leigutaka til að skrifa undir samning þennan.**

**F.h. Nova hf:**

---

f. h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um samþykki borgarráðs

---

Nafn kt.