



Borgarráð

Hagatorg 1, Hótel Saga - leiga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Bændahöllina ehf., kt. 650893-2989 um hluta af húsnæði að Hagatorgi 1.

Greinargerð:

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að taka á leigu áfram viðbótarhúsnæði á Hótel Sögu fyrir Hagaskóla á meðan unnið er að endurbótum á hluta Hagaskóla. Húsnæðið verður nýtt undir kennslustofur fyrir hluta af nemendum Hagaskóla. Um er að ræða um 1100 m², á 2. hæð auk sameignar við inngang á jarðhæð, hluti fastanúmers F2028392.

Húsnæðið var tekið á leigu frá 19. nóvember s.l. og rann sá samningur út 21. desember. Nýr leigusamningur er um sama húsnæði auk þess að bætt er viðbótarsvæði í húsinu.

Leiga er krónur 3.400.000 á mánuði með virðisaukaskatti, húsgögnum, viðhaldi, hita og rafmagni. Samningur er til 3. júní 2021

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Drög að leigusamningi dags. 3. janúar 2021

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um hluta af húsnæði að Hagatorgi 1, 107 Reykjavík

Samningsaðilar:

Leigusali: Bændahöllin ehf., kt. 650893-2989

Tengiliður: Sigurður Kári Kristjánsson, s. 894-4433, netfang: sigurdur@laekjargata.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 f.h. Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs,
kt. 570480-0149 Borgartúni 12-14, Reykjavík.

Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska s. 620-3871 daniela.kz@reykjavik.is

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er hluti af húsnæðinu að Hagatorgi 1 og skiptist í eftirfarandi rými:

- Jarðhæð – rými við Mímisbar og sameign við inngang, hluti rýmis merkt 010202 með fasteignanúmeri F2028392
- 2. hæð norðurbyggingar hvar Hótel Saga hefur haft starfsemi sína um árabíl. Hið leigða rými á 2. hæð er innréttað sem fundarsalur og móttaka, alls um 1100 m² atvinnuhúsnæði
- 2. hæð – rými milli norðurbyggingar og Súlnasals (gluggalaust rými)
- 2. hæð – Súlnasalur, geymsla og mötuneyti (áður notað af starfsfólki Hótel Sögu)
- Hið leigða er nánar afmarkað á bls. 5-7

Leigutaki hyggst nýta hið leigða fyrir Hagaskóla að hluta. Leigutaki sér um að afla sér tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir rekstrinum ef með þarf.

Á gildistíma samnings þessa skal leigutaki hafa á sínum vegum dyravörð/skólaliða á 2. hæð og í anddyri á jarðhæð til að tryggja að nemendur Hagaskóla fari ekki inn á önnur svæði hússins en hið leigða og þá sameign sem skilgreind er með gulu á teikningu, sjá bls. 5 og 6.

Lyftur á húsinu eru ekki virkar. Sé þörf á lyftum skal samið um það sérstaklega.

2. gr.

Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 4. janúar 2022. Hið leigða verður afhent í núverandi ástandi með þeim búnaði sem fyrir er í húsnæðinu, s.s. stólum, borðum og búnaði.

Leigutaka er kunnugt um að hluti búnaðar sem fylgir hinu leigða er í eigu þrotabús Hótel Sögu ehf., kt. 461015-0340. Skiptastjóri þrotabúsins er Áslaug Árnadóttir, lögmaður, sem skrifar undir samning þennan fyrir hönd þrotabúsins að því marki sem efni hans varðir eignir þess.

Samningur þessi er tímabundinn til 3. júní 2022. Samningurinn fellur úr gildi þann dag án sérstakra tilkynninga og án sérstaks uppsagnarfrests.

Standi vilji samningsaðila til þess að framlengja gildistíma samnings þessa skal það gert með nýju leigusamningi.

3. gr.

Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Húsaleiga er **kr. 3.400.000,-** með virðisaukaskatti fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Leigufjárhæð er hvorki tengd fermetrafjölda hins leigða né lóðar.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjald dagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 5. dagur sama mánaðar. Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt á eindaga. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg - Eignasjóð, kt. 570480-0149, b/t borgarbókhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is. Á reikningi skal tilgreina númer verkbeiðni 24078, merkt „vegna Hagaskóla“.

4. gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við því í núverandi ástandi. Leigusali sér til þess að hurðir, opnanleg fög, raftenglar/rofar, ljós, vatnskranar og tækniúnaður sé í lagi við afhendingu.

Allar breytingar á hinu leigða eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu samþykki leigusala. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

5. gr.

Skil hins leigða

Þegar leigutaki flytur úr hinu leigða skal honum skylt að láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum og verða eign leigusala, sbr. 4. gr. samnings þessa.

Að öðru leyti skal leigutaki skila hinu leigða í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Rekstrarkostnaður sem innifalinn er í leigugjaldi er notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur öryggis- og brunakerfa, rekstur loftræstikerfis og sorphirða.

Allur annar rekstrarkostnaður er ekki innifalinn í leigugjaldinu, t.d. þrif á sameign, þrif á sérrými, rekstrarvörur, t.d. á snyrtingum o.fl.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði öll opinber gjöld og skatta, þar á meðal fasteignagjöld, brunatryggingu og húseigendatryggingu.

7. gr.

Viðhald húsnæðisins

Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutími varir. Þá annast leigusali á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur er sérrými eða sameign.

8. gr.

Tryggingar og bótaábyrgð

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusala, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki starfi hætta af rafleiðslum, vélum og öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigusali 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 um. Leigusali sér um rekstur öryggis- og brunakerfa auk þess að sjá um rekstur slökkvitækja.

Leigutaki ber ekki ábyrgð á tjóni á hinu leigða nema samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennum reglum skaðabótalaga.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu.

9. gr.

Framleiga

Leigutaka er ekki heimil framleiga hins leigða til annarra. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. Leigutaka er óheimilt að stofna til réttinda til handa þriðja aðila yfir réttindum sínum skv. samningi þessum, t.d. með veðsetningu, nema með samþykki leigusala.

10. gr.

Vanefndir

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994.

11. gr.

Merkingar

Leigutaka er óheimilt að merkja húsið að utan.

12. gr.

Umgengnis skyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Leigutaki skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða til eftirlits, til þess

að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara.

13. gr.
Úttektir hins leigða

Samningsaðilar skulu semja sín á milli hvort þeir vilji láta fara fram sérstaka úttekt á hinu leigða fyrir afhendingu og við skil þess.

14. gr.
Annað

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

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

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

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

Reykjavík, 4. janúar 2022

Leigusali:

Leigutaki:

F.h. Bændahallarinnar ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykkt borgarráðs

Neðangreindir aðilar samþykkja leigusamning þennan:

F.h. Íslenska ríkisins

F.h. Félagsstofnun stúdenta

F.h. þ.b. Hótel Sögu ehf.

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift
og fjárræði aðila:

Nafn og kennitala

Nafn og kennitala