



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 11. september

2019

R19090119

Borgarráð

### ***Völvufell 13 - leiga til Nýlistasafnsins***

Óskað er eftir að meðfylgjandi viðauki vegna leigusamnings við Nýlistasafnið um aðstöðu í Völvufelli 13 verði samþykktur.

#### *Greinargerð:*

Reykjavíkurborg tók á leigu kjallara að Völvufelli 13 árið 2014 og framleigði húsnæðið til Nýlistasafnsins. Síðan hefur Reykjavíkurborg keypt húsnæðið og vinnur að breytingu á skipulagi á þessu svæði. Leigusamningur við Nýlistasafnið var tímabundinn en með viðbótarsamningi þessum verður leigusamningur með 6 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti. Húsnæðið er um 389,7 fermetrar og hefur Nýlistasafnið nýtt húsnæðið fyrir starfstaðstöðu, sýningarrými og geymslur.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Drög. Viðbótarsamningur um framleigu húsnæðis að Völvufelli 13, dags. 17. september 2019.

Samningur um framleigu húsnæðis að Völvufelli 13, dags. 16. júlí 2014.

## Viðbótarsamningur um framleigu húsnæðis að Völvufelli 13 til Nýlistasafnsins

Undirritaðir samningsaðilar, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefndur leigusali, og Nýlistasafnið, kt. 551079-1559, Grandagarði 20, 101 Reykjavík í samningi þessum nefnt leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

### **Viðbótarsamning um leigu geymslu og vinnusal við Völvufelli 13**

#### **1. gr. Gildisvið**

Ákvæði leigusamnings frá 16. júlí 2014 milli þáverandi leigusali og leigutaki gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessu viðbótarsamningi. Gildistími er lengdur.

#### **2. gr. Leigutími**

Núverandi leigusamningur var tímabundinn og gildi til 31.04.2019. Eftir lok leigutíma þann 01.05.2019 breytist samningurinn í ótímabundinn samning með 6 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti.

Reykjavík, 17. september 2019

---

F.h. Nýlistasafnið, kt. 551079-1559

---

F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

FASTANÚMÉR 230-9132

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á atvinnuhúsnæði í kjallara Völvufelli 13, 109 Reykjavík, þar sem ráðgerð er geymslu- og starfsaðstaða fyrir listaverkasafn og/eða skylda starfsemi.

## Samningsaðilar:

**Leigusali:** Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

**Leigutaki:** Nýlistasafnið kt. 551079-1559, Skúlagötu 28, 101 Reykjavík;

### 1. gr.

#### Hið leigða

Hið leigða er geymsla og vinnusalur að Völvufelli 13, 109 Reykjavík. Nánar tiltekið er um að ræða 389,7 m<sup>2</sup> rými, í kjallara. Reykjavíkurborg hefur tekið þetta húsnæði á leigu af Hólabraut ehf. til að framleigja Nýlistasafningu í ofangreindum tilgangi.

### 2. gr.

#### Leigutími

Leigutími er frá 01.05.2014 og lýkur án uppsagnar þann 31.04.2019. Leigutaki á rétt á framlengingu samnings á sömu kjörum í önnur 5 ár óski hann þess en skal tilkynna leigusala um áform sín fyrir 01.02.2019.

### 3. gr.

#### Leigukjör

Leiga fyrir húsnæðið er kr. 300.000. á mánuði og greiðist fyrirfram með gjalddaga 1. hvers mánaðar. Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir. Húsaleigu skal greiða samkvæmt útsendum greiðsluseðlum Reykjavíkurborgar og fylgja reglum um dráttarvexti.

Leigufjárhæðin miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. maí 2014 (419,7 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Þó verður viðmiðunarvísitala á samningstímanum aldrei lægri en grunnvísitala samnings.

Menningar- og ferðamálasvið Reykjavíkurborg mun, samkvæmt samtarfssamningi við Nýlistasafnið, veita safninu styrk fyrir helmingi leigufjárhæðarinnar.

Leigusali mun gera reikning á leigutaka þar sem fram kemur heildarfjárhæð leigu og frádráttur vegna framlags í samræmi við styrkjareglur Reykjavíkurbogar.

Ekki er innheimt sérstakt hússjóðsgjald.

#### 4. gr.

#### Ástand hins leigða og umgengni.

Leigutaki hefur kynnt sér ástand húsnæðis og tekur við því í því ástandi sem það er við upphaf leigutímans. Reykjavíkurborg mun kosta og láta framkvæma ákveðnar lagfæringar á húsnæðinu samkvæmt sérstöku samkomulagi við leigutaka.

Leigutaka ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrirmæla s.s. er varðandi eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaeftirlit.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Leigutaka eru heimil öll venjubundin afnot húsnæðisins og er jafnframt heimilt að innrétta það á sinn kostnað fyrir þá starfsemi sem fram fer. Að leigutíma loknum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í ástandi sem ekki er síðra en það var afhent fullbúið við upphaf leigutímans, fyrir utan slit sem leiðir af venjulegri notkun. Leigutaki má þá fjarlægja það sem fjarlægt verður án skemmda af því sem hann setur upp af innréttingum.

Leigutaki skal eins og kostur er gæta að því í rekstri sínum að afnot hans af húsnæðinu trufla ekki aðra umráðamenn hússins, skerði eða torveldi afnot þeirra af húsinu og lóð þess.

#### 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. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Ef veitustofnanir innheimta sérstök fastagjöld eða árgjöld án beinna tengsla vatns- eða orkukaupa, skulu slík gjöld greidd af leigutaka.

#### 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.

Leigusali sér um og lætur framkvæma viðhald utandyra í samráði við húseiganda.

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.

**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 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.

**8. gr.**  
**Afnót leigutaka**

Hið leigða er leigt til geymslu- og starfsaðstöðu fyrir listasafn 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 nema til starfsemi í samræmi við þá notkun sem tilgreind er í upphafi þessa samnings og í 8. grein.

**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. 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.

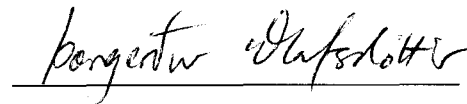
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

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

Reykjavík 16. júlí 2014

F.h leigusala

F.h. leigutaka



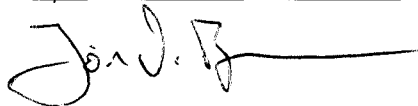
Samkvæmt. samþykkt borgarráðs dags.

15 maí, 2014



Vottur að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.

Kollbrún Yr Einarsdóttir 180883-4289



130473-5559