



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 29. september

2020

R20090260

Borgarráð

Hraunbær 115 - leiga á viðbótarhúsnæði fyrir þjónustumiðstöð

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning við Eignarhaldsfélag Ögur og Faghús ehf. vegna Hraunbæjar 115, um viðbótarhúsnæði fyrir Velferðarsvið.

Greinargerð: Reykjavíkurborg hefur leigt húsnæði að Hraunbæ 115 1. hæð. frá árinu 2008. Húsnæðið er nýtt fyrir þjónustumiðstöð Árbæjar og Grafarholts.

Að ósk Velferðarsviðs hafa farið fram viðræður við eiganda um aukið rými til að koma á móts við þörf um viðbótarhúsnæði. Viðbótarhúsnæðið sem tekið er á leigu er 228,5 fermetrar auk sameignar og verður nýtt fyrir þjónustumiðstöð Árbæjar og Grafarvogs og velferðartæknismiðjuna. Viðbótarleiga verður krónur 760.250.- á mánuði. Leigutími verður ótímabundinn með 12 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti.

Kostnaður vegna viðbótarleigu rúmast innan rekstrarramma Velferðarsviðs.

Óli Jón Hertervig
skrifstofusjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Viðbótarsamning II um Hraunbæ 115, dags 29. september 2020

Viðauki við leigusamning um Hraunbæ 115 dags. 20. apríl 2018.

Gildandi leigusamningur um Hraunbæ 115 dags. 14. mars 2008.

Undirritaðir samningsaðilar, Eignarhaldsfélagi Ögur ehf. kt. 550600-350, Akralind 6, 201 Kópavogi og Miðjan ehf. kt. 580294-3599, Hlíðasmára 17, 201 Kópavogi sem sameiginlega eru í samningi þessum nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðbótarsamning II um leigu á atvinnuhúsnæði á 1. hæð við Hraunbæ 115, 110 Reykjavík.

Ákvæði leigusamnings frá 14. mars 2008 milli Faghús ehf., þáverandi leigusala og viðbótarsamningur dags. 20. apríl 2018 milli núverandi leigusala og leigutaka gilda í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi.

Aðilar hafa komist að samkomulagi um neðangreindar viðbætur við leigusamning aðila vegna aukins leigurýmis.

Frá og með 1. desember 2020 eða fyrr tekur leigutaki á leigu viðbótar leigurými á 1. hæð merkt 01 0103, sem áætlað er að sé 228,5 fm. auk sameignar. Hið leigða verður því í heildina tvö rými í húsinu merkt 01 0101 og 01 0103. Framangreind málsgrein skal bætast við 1. gr. leigusamnings aðila.

Við 3. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

„Frá og með 1. desember 2020 greiðir leigutaki til viðbótar við grunnfjárhæð húsaleigunnar kr. 760.250,- á mánuði. Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð. Þessi viðbót leigufjárhæðar er tilkomin vegna viðbótar leigurýmis merkt 01 0103. Viðbótarleigufjárhæð miðast við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar í september 2020, sem er 482,9 stig“.

Við 4. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

„Leigutaki hefur kynnt sér ástand hinna leigðu viðbótarfermetra á 1. hæð hússins, rými merkt 01 0103 og sættir sig við það að öllu leyti. Leigusali mun sparsla og mála veggj á eigin kostnað. Leigusali mun fjarlægja veggj og sjá um frágang skv. óskum leigutaka og vegna þessa greiðir leigutaki aukalega þegar framkvæmdum er lokið.“

Reykjavík, 29. september 2020



F.h. Eignarhaldsfélaga Ögur ehf.




F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs



F.h. Miðjunar ehf.

Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

Nafn:  , kt. Jón Valgeir Björnsson
Kt. 130473-5559

Nafn:  , kt. 141258-4279

15. MAR 2008

Málsnr.: 2008630004

Bréfalykill: 40.1

HÚSALEIGUSAMNINGUR um atvinnuhúsnæði á 1. hæð við Hraunbæ 115

1. gr. Samningsaðilar

Leigusali: Faghús ehf kt. 540187-1426 Akralind 6 201 Kópavogi.

Leigjandi: Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar kt. 570480-0149 Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík.

2. gr. Skilgreining hins leigða

Hið leigða er Þjónustumiðstöð- og skrifstofuhúsanæði á 1. hæð nr.115 við Hraunbæ. Um er að ræða eignarhluta 0101. Stærð hins leigða er alls 530,1 m² brúttó með hlutdeild í sameign. Húsnæðið er leigt undir almenna skrifstofustarfsemi. Bílastæði eru sameiginleg á lóð hússins. Leigjanda er óheimilt að hefja óskilda starfsemi í húsinu nema að fengnu samþykki leigusala. Leigjanda er óheimilt að nýta sameignar hluta innanhúss undir starfsemi sýna, eða rýra á nokkurn annan hátt notagildi hennar.

3. gr. Leigutími og afhending

Upphaf leigutíma: 01. desember 2008.

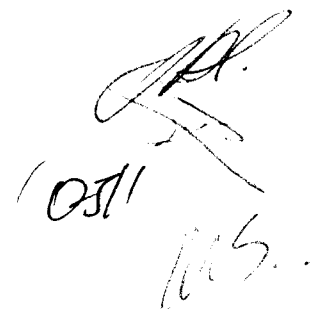
Lok leigutíma: 30. nóvember 2018

Leigusamningur þessi er til 10 ára. Báðir aðilar skulu vera bundnir af samningi þessum út samningstímann eða til 30 nóvember 2018. Leigjandi hefur forgangsrétt að hinu leigða að samningstíma loknum, næstu 10 árin eða til 30.11.2028. Vilji leigjandi nýta sér forgangsrétt til áframhaldandi leigu húsnæðisins skal hann tilkynna leigusala það skriflega og með sannanlegum hætti sex mánuðum fyrir lok leigutíma, að öðrum kosti fellur forgangsréttur hans niður.

4. gr. Fjárhæð, greiðsla og greiðslustaður leigu

Húsaleiga ber virðisaukaskatt og skulu mánaðarlegar leigugreiðslur vera kr. 1,150,847,- auk vsk., eða alls kr. 1,432,805,- með vsk. skrifað;

Einmilljónfjögurhundruðþrjátíuogtvöpusundáttahundruðogfimm00/100. Húsaleiga greiðist fyrirfram á gjalddaga 1. hvers mánaðar og með eindaga 5. hvers mánaðar. Að auki greiðir leigjandi rekstrarkostnað sbr. 7 gr. í samningi þessum. Húsaleiga miðast við vísitölu neysluverðs til verðtrygginga eins og hún er í júlí 2007 eða 272,4 stig og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar mánaðarlega, í fyrsta sinn 1. desember 2008. Húsaleigan er innheimt með innsendum reikningum til leigutaka og skulu þeir berast honum í síðasta lagi fyrir þann 25 mánaðarins á undan.


10/11
MS.

5. gr. Ástand og breytingar á hinu leigða

Leigusali, Faghús ehf hefur nú þegar hafið framkvæmdir við byggingu hússins. Húsnæðinu verður skilað fullbúnu að innan samkvæmt meðfylgjandi skilalýsingu dags 12.03.2008 og teikningum frá Arkitektahönnun ehf, Pétur Örn Björnsson arkitekt. Samþykkt teikningu byggingarfulltrúa dags 16.10.2007. Leigusali mun skila húsnæðinu fullbúnu að utan með fullfrágenginni lóð. Allar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigjanda skulu vera með leyfi og gerðar í samkomulagi við leigusala. Húsnæðinu skal skila í lok leigutíma ásamt fylgifé þvegnu og ræstu og ekki í lakara ástandi en við upphaf leigutíma fyrir utan eðlilegt slit. Allir veggir, múr- og naglfastar innréttingar, sem leigjandi kann að segja upp eftir afhendingu verða eign leigusala, án sérstakrar greiðslu að leigutíma loknum, eða við brottfall leigusamnings þessa án tillits til af hvaða orsökum leigusamningurinn fellur niður. Undanskildar eru þó innréttingar sem tilheyra sérstaklega starfsemi leigjanda. Staðsetning, stærð og gerð skilta og merkinga á hinu leigða húsnæði eða lóð þess skal vera með skriflegu samþykki leigusala og í samræmi við reglugerð bæjaryfirvalda um staðsetningu og gerð skilta.

6. gr. Viðhald hins leigða

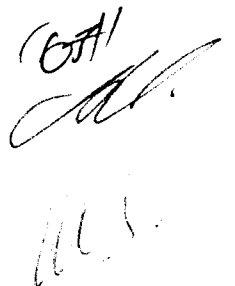
Leigjandi annast á sinn kostnað allt viðhald innandyrna t.d. á gólfefnum, tækjum og búnaði. Leigusali annast allt viðhald á lóð og húsi utandyrna og vegna sameignar innandyrna þ.m.t. skal leigusali sjá um gagngerar viðgerðir eða endurnýjun á pípu- og frárennslisstofnlögnum þó þær geti talist innandyrna.

7. gr. Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigjandi greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmangs og hitunarkostnað í hinu leigða. Rafmagn er greitt samkvæmt sérmæli. Einnig skal leigjandi greiða kostnað vegna sameignar í hússjóð í réttu hlutfalli við stærð eignarhlutans samkvæmt meðfylgjandi eignarskiptasamningi. Leigusali greiðir öll opinber gjöld og skatta svo og allan kostnað vegna endurbóta á húseign utanhúss, í sameign eða á lóð.

8. gr. Umgengisskyldur og réttindi

Leigjanda er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæði á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um góða umgengni. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda rétt til aðgangs að húsnæðinu til eftirlits, til að sýna það væntanlegum kaupendum/leigjendum, eða til þess að láta framkvæma á því úrbætur.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

9. gr. Sala hins leigða, framsal leiguréttar, framleiga

Sala hins leigða er ekki háð samþykki leigjanda. Við sölu framselur leigusali eignarrétt sinn að hinu leigða til kaupanda, sem kemur í einu og öllu í hans stað frá og með umsömdum afhendingardegi eignarinnar. Kaupandi yfirtekur öll réttindi og allar skyldur leigusala, en réttindi og skyldur leigjanda skulu vera óbreyttar. Leigutaka er heimilt að framleigja húsnæðið ef skilmálum þessa leigusamnings sé framfylgt og með skriflegu samþykki leigusala. Leigusala er hins vegar kunnugt um að leigutaki mun framleigja húsnæðið til velferðarsviðs vegna rekstrar á þjónustumiðstöð fyrir Árbæjar- og Grafarvogshverfi.

10. gr. Tryggingar og ábyrgð

Leigusali kaupir húseigendatryggingu vegna húseignarinnar sjálfur. Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigjanda í hinu leigða húsnæði vegna óhappa, svo sem vatnstjóns, elds reyks og þess háttar nema því aðeins að leigusali, eða þeir sem hann ber ábyrgð á, sé valdur að tjóninu á saknæman hátt. Leigjanda ber að fara varlega með eld í húsinu og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu. Leigusali ábyrgist að hið leigða uppfylli eldvarnarkröfur sem hið opinbera gerir til húsnæðisins fyrir afhendingu. Leigjandi skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlit kann að gera kröfu um vegna starfsemi leigjanda sérstaklega, eða vegna þeirra breytinga sem leigjandi gerir á hinu leigða eftir afhendingu. Um ábyrgð leigusala á tjóni er leigjandi kann að verða fyrir fer annars eftir almennum skaðabótareglum.

11. gr. Vanefndir

Allan kostnað við að rýma húsnæðið, flytja og geyma eigur leigjanda, ber leigjandi. Komi til vanefnda á greiðslu húsaleigu og hafi innheimtuaðgerðir leigusala ekki borið árangur og leigjandi ekki orðið við innheimtuaðgerðum leigusala innan 60 daga frá gjalddaga, er leigusala heimilt að rifta samningi þessum með sendu ábyrgðarbréfi til leigjanda eða með öðrum sannanlegum hætti með 14 daga fyrirvara. Dráttarvextir reiknast samkvæmt gjaldskrá Seðlabanka Íslands af leigufjárhæð frá gjalddag ef leiga er ekki greidd á eindaga. Önnur úrræði leigusala vegna vanefnda leigjanda fara eftir ákvæðum laga um húsaleigu nr. 36/1994.

12. gr. Tjón á hinu leigða og tryggingar.

Leigjandi skuldbindur sig til að ganga að öllu leyti vel um hið leigða húsnæði og bæta það tjón sem starfsmenn hans eða aðrir sem hann hefur leyft aðgang að eða afnot af húsnæðinu sannanlega valda og ekki fæst bætt úr tryggingum leigusala.

13. gr. Sérákvæði

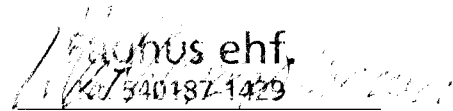
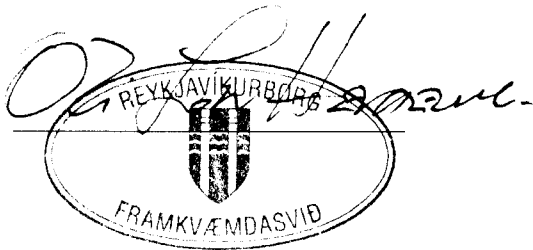
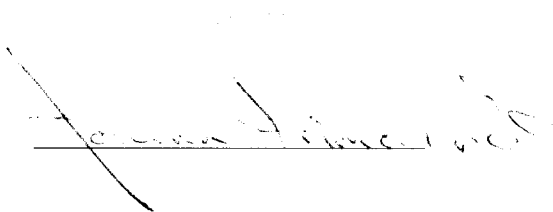
- 13.1 Leigusali hefur kynnt sér greiðslugetu leigjanda.
- 13.2 Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
- 13.3 Þar sem ákvæði samnings þessa ná ekki til, gilda ákvæði Húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhlöða eintökum, einu handa hvorum aðila. Öllu framangreindu til staðfestingar rita aðilar nöfn sín undir samning þennan í votta viðurvist.

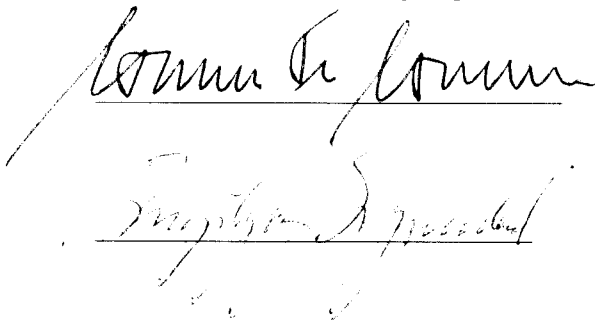
Reykjavík 14. mars 2008

FH. leigutaka
Framkvæmda- og einasvið Reykjavíkurborgar

FH. leigusala
Faghús ehf.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift:



Skilalýsing - fylgiskjal með leigusamningi um Hraunbæ 115

Dags. 13.03.2008

Skilalýsing þessi er lýsing á standsetningu leigurýmis, 1. hæðar nr. 0101 samkvæmt teikningu frá Arkitektahönnun ehf - Péttri Erni Björnssyni arkitekt Einnig nær hún til uppsetningar innréttinga og efnisvals almennt. Lýsingin er fylgiskjal með húsaleigusamningi fyrir Þjónustumiðstöð Árbæjar og Grafarholts við Hraunbæ 115 Reykjavík.

Léttir innveggir eru annarvegar blikkgrindarveggir með 75mm þéttull í grind og klæddir tveimur 13mm gipsplötum beggja vegna eða glerveggir. Glerveggir eru úr 12mm öryggisgleri í álrömmum. Hurðir í glerveggjum eru einnig úr sama gleri.

Hurðir eru spónlagðar t.d. eikarspónn eða sambærilegt að vali arkitekts með assa skrám.

Öll málningarvinna innanhúss, sandsparls, málningartegundir ásamt litavali er í fullu samráði við arkitekt og eins og gert er í rými heilsugæslustöðvar í sama húsi.

Leigusali leggur til eldhúsinnréttingu, fataskáp í innkomu starfmannanna og innihurðir í gipsveggi, spónlögð t.d. eikarspónn eða sambærilegt að vali arkitekts. Leigutaki leggur til fellivegg og móttökuborð.

Loftaklæðning er kerfisloft með 60x60 hljóðisogsplötum sem uppfylla hljóðkröfu samkvæmt staðli ISO 11654, flokkur A. Litur að vali arkitekts.

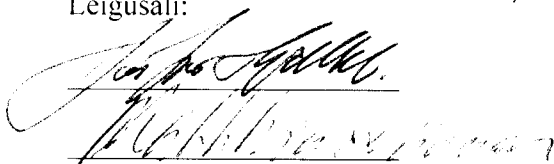
Á gólfum er línóleumdúkur, litaval að vali arkitekts.

Hitakerfi er hefðbundið ofnakerfi. Handlaugar og vatnssalerni eru samstæð og úr 1. flokks postulíni, hvítu. Eldhús, ræsti-, og skolvaskar eru úr ryðfriú stáli.

Vélræn loftræsting er í samræmi við gildandi kröfur vegna loftræstingar í gluggalausum rýmum án opnalegra faga og annars staðar sem þörf krefur.

Raflagnir eru annars vegar af gerðinni huldar raflagnir, lagðar ofan við kerfisloft og / eða innfeldar í vegg. Hinsvegar eru lagðar raflagnir utanáliggjandi í tenglarennum meðfram útveggjum og tenglahreiður fyrir ofan loft fyrir opin svæði. Lampar eru innfeldir í kerfisloftið, flúrlampar og halogenlampar. Miðað er við að ljósmagn sé 500 til 750 lux í vinnuherbergjum og skrifstofum en 400 til 750 lux á öðrum vinnusvæðum og 250 til 300 lux í afgreiðslu, móttöku, biðstofu og göngum. Á öðrum stöðum eru 150 til 300 lux. Út- og neyðarlýsing er samkvæmt byggingareglugerð. Fullfrágengið brunaviðvörðunarkerfi er í húsnæðinu ásamt öryggis- og innbrotsviðvörðunarkerfi. Í húsnæðinu er fjölnota strengkerfi fyrir tölvu- og símalagnir Cat-6 Class E ISO 11801, einnig er lögð lagnaleið, pípur og dósir fyrir aðgangskortakerfi.

Leigusali:



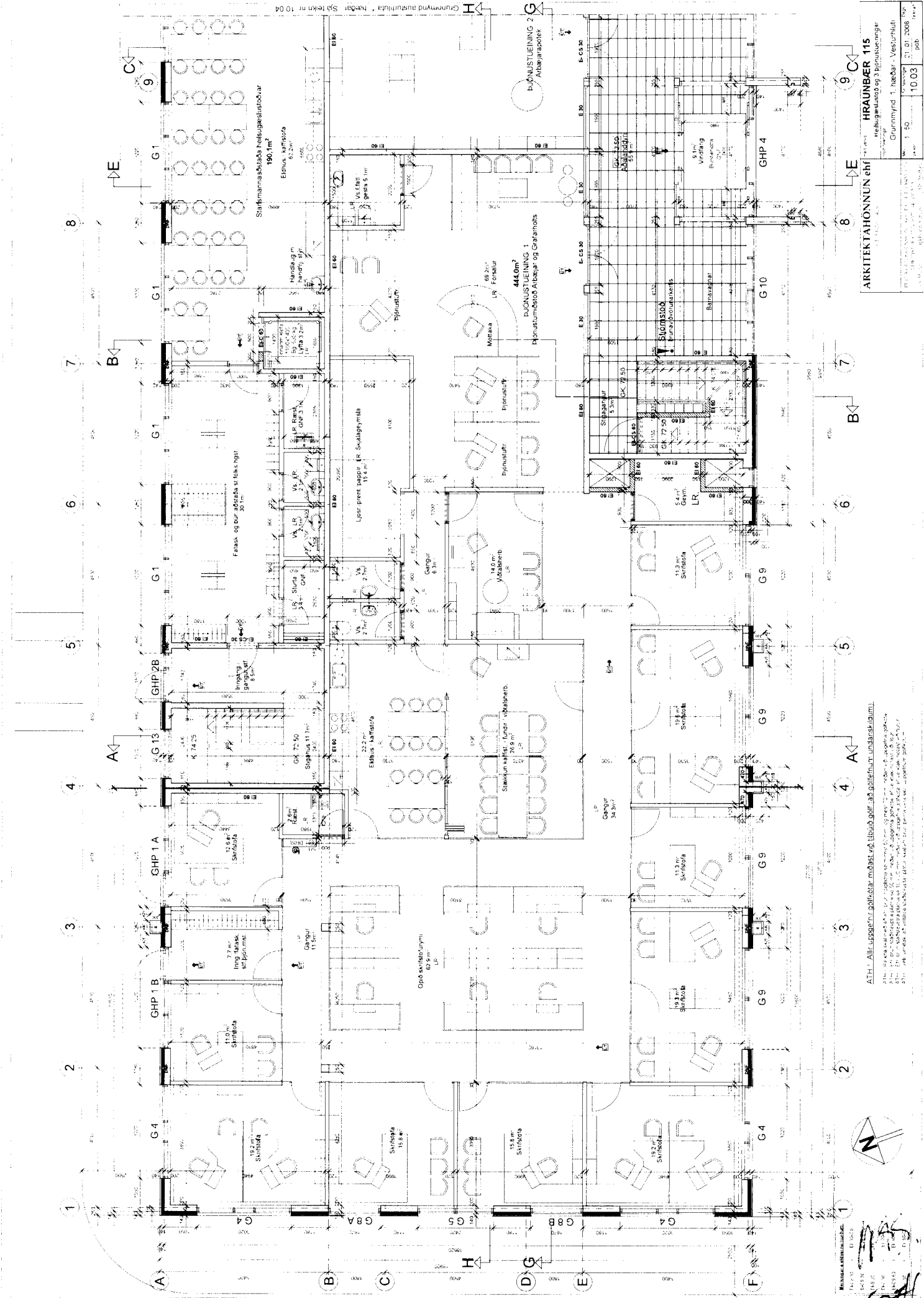
Faghús ehf.

Kt. 540187-1429

Leigutaki:



REYKJAVÍKURBOURG
FRANKVÆMDASVIÐ



Grunnmynd austurhliða í hæðar. Sjá teikn nr 10 04

ARKITEKTAHÖNNUN ehf.		HRAUNBÆR 115	
Hafslungatalveg og 3 þronusúningar		Hafslungatalveg og 3 þronusúningar	
Grunnmynd 1. hæðar - Vesturhluti		Grunnmynd 1. hæðar - Vesturhluti	
Skjalnúmer: 11.01.2008		Skjalnúmer: 11.01.2008	
Mætti: 1:50		Mætti: 1:50	
Dag: 10.03		Dag: 10.03	
Til: [Blank]		Til: [Blank]	

ATH: Allir Luggjöf og gælför mál og línuþing gólf og gælför undanfarið.

1. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

2. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

3. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

4. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

5. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

6. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

7. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

8. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

9. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

Miknir og ómiknir mál og línuþing gólf og gælför undanfarið.

1. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

2. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

3. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

4. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

5. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

6. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

7. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

8. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

9. Hæðin er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð og er byggð á 1. hæð.

Samþykki leigutaka fyrir frjálstri skráningu leigusala

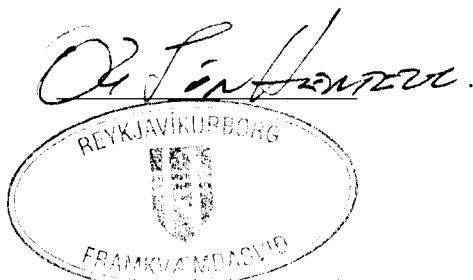
skv. 2. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsta og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum, sbr. reglugerð nr. 1056/2005.

Framkvæmdar-og Eignarsvið Reykjavíkurborgar kt 570480-0149 og Faghús ehf. kt 540187-1429 hafa gert með sér leigusamning um hluta fasteignarinnar Hraunbær 115 Reykjavík, fastanúmer 230-7443 merkt 01-01, sem skráð er 530,1 m², (bruttó). Eignarhlutinn 01-01 er 18,04 % heildareignarinnar Hraunbær 115. Samningurinn er dagsettur 14 mars 2008 og gildir til 30 nóvember 2018.

Með tilvísun í ofangreindan samning samþykkir undirritaður f.h. Framkvæmda-og Eignarsviðs Reykjavíkurborgar fyrir sitt leyti frjálsta skráningu leigusala, Faghúsa ehf. og þar með greiðslu virðisaukaskatts af leigugjaldi.

Reykjavík. 14 mars 2008.

Fh. leigutaka



Vottar að réttri dagsetningu,
undirritun og lögræði aðila:

A handwritten signature in cursive, which appears to be 'Gunnar E. Gunnarsson'. The signature is written over a horizontal line.

Samþykki leigutaka ber að þinglýsa á viðkomandi eign