



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 11. október 2020
R20100104

Borgarráð

Hólmgarður 34. leiga á húsnæði fyrir Leikskólann Vinagerði

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Skátafélagið Garðbúa um hluta Hólmgarðs 34.

Greinargerð:

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að taka á leigu viðbótarhúsnæði fyrir leikskólann Vinagerði á meðan unnið er að endurbótum á núverandi húsnæði leikskólans að Langagerði 1. Um er að ræða um 142 fermetra húsnæði að Hólmgarði 34. Húsnæðið er tekið á leigu í einn mánuð og er leiga er krónur 212.720 með húsgögnum, hita og rafmagni.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Leigusamningur við Skátafélagið Garðbúa dags. 12. október 2020.

HÚSALEIGUSAMNINGUR VEGNA HÓLMGARÐS 34, 108 REYKJAVÍK

1. Aðilar að leigusamningi:

Leigusali:	<u>Skátafélagið Garðbúar</u> Nafn	<u>Hólmgarður 34</u> Heimilisfang	<u>421280-0379</u> Kennitala
Leigjandi:	<u>Reykjavíkurborg vegna</u> Reykjavíkurborgar - eignasjóðs	<u>Tjarnargötu 11</u> Borgartúni 12-14	<u>530269-7609</u> 570480-0149

2. Lýsing á leiguhúsnæði:

Staðsetning:	<u>Vesturhluti 1 hæðar</u> Eignarhluti / Hæð	<u>Hólmgarður 34</u> Götuheiti / Húsnúmer	<u>Reykjavík</u> Sveitarfélag
Stærð:	<u>u.þ.b. 142 m²</u> fermetrar	<u>Sjá lýsingu að neðan</u> Fjöldi herbergja	<u>203-5241 og 203-5242</u> FMR númer

Nánari skilgreining húsnæðis (tegund herbergja, geymslur, sameign, takmörkun afnota o.þ.h.):

Sjá fylgiskjal 1, teikning að hinu leigða.

Samtals u.þ.b. 130 m² Leigutími er alla virka daga milli kl. 08:00 og 17:00.

3. Leigutími:

Upphaf leigutíma	<u>12.</u> dagur	<u>Október</u> Mánuður	<u>2020</u> Ár
Lok leigutíma	<u>12.</u> dagur	<u>nóvember</u> Mánuður	<u>2020</u> Ár

Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Tímabundnum leigusamningi verður ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma. Þó er heimilt að semja um að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna sem þá skulu tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera a.m.k. þrjú mánuðir. Sjá nánar 3. mgr. 9. gr. og XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.“

4. Ástand hins leigða húsnæðis:

Leiguhúsnæði skal þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu. Húsnæðið skal við afhendingu vera hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir. Leigusali mun láta yfirfara rafmagn og koma því í lag og úttektarhæft ástand. Húsnæði, sem leigt er, skal fylgja það fylgifé sem var til staðar við sýningu þess sé eigi sérstaklega um annað samið. Leigjandi skal gera skriflegar athugasemdir innan eins mánaðar frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Leigjandi skal segja til um galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var. Sjá nánar II. kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“

Leigusali skal láta yfirfara og laga flóttaleiðir og útljós áður en leigutaki tekur við hinu leigða.

Að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því, þ.m.t. innanstokksmunum og búnaði sem leigjandi hefur til afnota í húsnæðinu og eru í eigu leigusala.

5. Viðhald, umgengni og ræsting á leiguhúsnæði:

Leigjandi skal bæta tjón á húsnæðinu eða fylgifé þess, sem verður af völdum hans sjálfs, notenda eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það, nema leigusala, notenda eða annarra manna á hans vegum. Leigusali annast allt annað viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu nema bilanir verði raktar til vanrækslu eða yfirsjónar leigjanda eða fólks á hans vegum. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali skal ætíð bera tjón á hinu leigða, sem er bótaskyrt samkvæmt skilmálum venjulegra húseigendatryggingar. Leigusali skal einnig hafa ábyrgðartryggingu sem tekur til tjóna sem leigjandi eða notendur á hans vegum kunna að verða fyrir af völdum húsnæðisins og leigusali ber ábyrgð á.

Telji leigjandi viðhaldi ábótavant skal hann skora á leigusala að bæta úr því. Sjá nánar IV. kafla húsaleigulaga: „Viðhald leiguhúsnæðis.“

Leigjandi skal sjá um daglegan frágang húsnæðisins eftir að notkun lýkur. Það felur í sér að sópa gólf, þurrka af borðum og raða húsgögnum upp eftir nánara samkomulagi umboðsmenn leigusala. Leigusali annast vikuleg þrif á húsnæðinu, þ.m.t. salerni og eldhús, og skal sjá um að húsnæðið sé ávallt ræst með sama hætti og leigjandi eftir að félagsstarfsemi lýkur á kvöldin.

6. Afnot af leiguhúsnæði, aðgangur leigusala að leigðu húsnæði:

Afnot leigusala af húsnæðinu eru yfirleitt eftir þann tíma dags sem leigutaki hefur lokið hefðbundinni starfsemi. Leigusali hefur þó aðgang að húsnæðinu á öllum tímum dags vegna starfsemi sinnar og skal þess þá gætt að umgengni leigusala trufla ekki starfsemi leigutaka. Leigjandi hefur leyfi til að hengja upp myndir og annað skraut í samráði við leigusala. Aðrar skreytingar skulu vera gerðar í samvinnu við umboðsmenn leigusala. Óheimilt er að nota húsnæðið á annan hátt en um er samið í leigusamningi. Leigjanda er skyrt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði svo og lóðina og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigjanda er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Að öðrum kosti eignast leigusalinn endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans nema hann kjósi þá eða áður að krefjast þess að leigjandi komi hinu leigða í upphaflegt horf, sbr. 66. gr. húsaleigulaga. Tilkynna skal leigusala án tafar um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds. Sjá nánar VI. kafla húsaleigulaga: „Afnot leiguhúsnæðis.“

7. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu:

Upphæð leigunnar er krónur 212.720,- á mánuði, og innifelur hún kostnað við rafmagn, hita, vatn, afnot af húsgögnum, eldhúsbúnaði, sorphirðu o.fl.

Hafi leigjandi reitt fram tryggingarfé skv. 4. tölulið 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga er óheimilt að krefja hann jafnframt um húsaleigu fyrirfram fyrir lengri tíma en einn mánuð. Semji aðilar leigusamnings um fyrirframgreiðslu á húsaleigu fyrir lengri tíma en þrjá mánuði hvort heldur í upphafi eða síðar á leigutímanum öðlast leigjandi kröfu um leigurétt í þrefaldan þann tíma sem hann greiddi fyrir. Gildir þetta jafnt þótt samið hafi verið um skemmri leigutíma. Leigjandi skal setja fram við leigusala skriflega kröfu um ákveðinn eða framlengdan leigutíma á þessum grundvelli innan tveggja mánaða frá því að greiðslan fór fram. Endurgreiði leigusali fyrirframgreiðslu umfram þriggja mánaða leigu ásamt dráttarvöxtum, innan 10 daga frá því að hann fékk kröfuna, hefur fyrirframgreiðslan ekki þessi réttaráhrif.

Ef leigjandi afhendir leigusala skuldabréf, víxla, tékka eða annars konar viðskiptabréf til greiðslu á leigu fram í tímann, þá telst það vera fyrirframgreiðsla skv. 34. gr. húsaleigulaga með þeim takmörkunum og lögfylgjum sem þar greinir. Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“

8. Greiðslustaður húsaleigu:

Leigusali skal senda reikninga fyrir leigunni til leigutaka. Skulu þeir merktir þannig: Vegna verkbeiðni nr. 24987 v/ Garðbúa, Hólmgarði 34. Sjá nánar VII. kafla húsaleigulaga: „Greiðsla húsaleigu. Tryggingar.“

9. Tryggingar:

Skal leigjandi setja tryggingu fyrir réttum efndum á leigusamningi? Já [] Nei [✓]

Leigjandi bætir tjón sem kunna að verða á húsnæðinu af völdum þriðja aðila sem í húsnæðinu dvelur á hans vegum sbr. 5. grein.

Leigusali skal tryggður fyrir tjónum sem fólk kann að verða fyrir í eða við húsnæði og hann ber ábyrgð á skv. skaðabótareglum. Leigjandi er tryggður fyrir tjónum 3ja aðila sem hann telst bera ábyrgð á samkvæmt skaðabótareglum.

10. Úttekt á leiguhúsnæði:

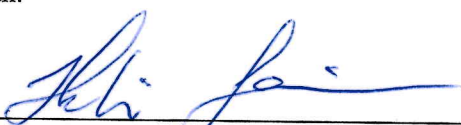

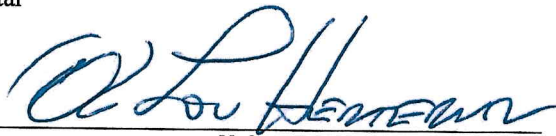
Skal fara fram úttekt á hinu leigða við afhendingu? Já [] Nei [✓]

Úttekt skal fara fram af aðilum sammings eða umboðsmönnum þeirra. Aðilar leigusammings greiða að jöfnu kostnað vegna úttektar sem gerð er í upphafi eða við lok leigutíma. Skyld er aðilum leigusammings að láta fara fram úttekt á hinu leigða húsnæði við afhendingu þess eða við skil í lok leigutímans ef annar aðilinn krefst þess. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafla húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis.“

11. Önnur ákvæði:

Leigjandi er meðvitaður um að leigusali mun nýta hluta af hinu leigða húsnæði utan þess tíma sem leigjandi leigir það. Leigjanda er heimilt að setja upp á eigin kostnað læsta(r) hirslu(r) undir verkfæri, efni og annað sem hann telur nauðsynlegt til að tryggja eigur sínar. Leigusali fær aðgang að sérstökum símatengli sem hann getur ákveðið að tengja við númer í símsstöð á sinn kostnað. Einnig fær leigusali aðgang að þráðlausu neti leigusala til takmarkaðrar notkunar á einni tölvu.

12. Undirritun:

<u>Reykjavík</u> Staður	<u>12. október 2020</u> Dagsetning
Leigusali:	Leigjandi:
	 f.h. Reykjavík Leigusala
Nafn	Með fyrirvara um samþykki borgarráðs
Vottar	
	<u>141258-4279</u>
Nafn	Kennitala

