



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 12. ágúst 2019
R19080034

Borgarráð

Arnarbakki 4-6, matshluti 0102 leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Sveinsbakarí ehf. kt. 451089-1109 vegna matshluta 0102 í Arnarbakka 2-6,

Greinargerð.

Arnarbakki 4-6 er eitt af þeim fasteignaverkefnum sem Reykjavíkurborg keypti í því skyni þróa, byggja og breyta með tilheyrandi deiliskipulagsbreytingu. Sveinsbakarí var áður eigandi að húsnæðinu og starfrækir þar bakarí og gerir ennþá. Samningurinn er tímabundinn til 31. desember 2019 með möguleika á framlengingu. Stærð hins leigða 271,7 fermetrar. Leigusamninginn og leigukjör ráðast af því að um er að ræða tímabundna ráðstöfum á meðan unnið að breytingu á skipulagi.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur við Sveinsbakarí dags. 25.07.2019.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L111858 FASTEIGNANÚMÉR: F2240983 02 0102

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á einingu 02 0103 við Arnarbakka 4-6, 111 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149,
Borgartúni 12-14, Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska
Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871

Leigutaki: Sveinsbakarí ehf, kt. 451089-1109
Arnarbakka 4-6, 111 Reykjavík
b.t. aðili: Hjálmar Eyjólfur Jónsson
Póstfang: sveinsbakari@sveinsbakari.is, sími 893-7370

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er eining 02 0102 við Arnarbakka 4-6 í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Fastanúmer eignarinnar er F2240983. Stærð eignarinnar er 271,7 fermetrar.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. ágúst 2019. Samningur þessi er tímabundinn og lýkur leigu 31. desember 2019.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum af hinu leigða í 1 mánuð eftir lok leigutímans á sérstaks samkomulags þar um, og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímalbili, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að báðum samningsaðilum er þá heimil uppsögn samnings með 3 mánaða fyrirvara.

Leigukjör taka mið af því að um tímabundna leigu er að ræða á meðan verið er að breyta skipulagi fyrir fasteignina og taka leiguskilmálar mið af því. Leigusali mun ekki útvega sambærilegt húsnæði til leigu að leigutíma loknum.

3. gr. Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 1200 kr/fm,- á mánuði.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í júlí 2019, sem er 468,0.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Húsaleigan tekur mið af því að um tímabundna leigu er að ræða á meðan verið er að breyta skipulagi fyrir fasteignina og tekur fjárhæð leigunnar mið af því. Leigusali mun ekki útvega sambærilegt húsnæði til leigu að leigutíma loknum.

4. gr.

Ástand hins leigða og umgengni.

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki sættir sig við að öllu leyti.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

5. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyra. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

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 innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

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

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi viðhald.

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

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. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með húsnæðið og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans og/eða starfsfólks hans.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efndir samnings þessa auk greiðslu skaðabóta komi til tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga eða reglna.

8. gr.

Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Óheimilt er að stunda aðra atvinnustarfsemi í húsnæðinu. Dýrahald er með öllu óheimilt nema að fengnu samþykki leigusala.

9. gr.

Framleiga

Leigutaka er óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

10. gr.

Skil hins leigða

Fasteignin skal afhent hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, þá skal allt fylgifé sem leigt var með eigninni sbr. 1. gr. vera heilt og í sambærilegu ásigkomulagi og þau voru í þegar eignin var sett í leigu að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar. Óheimilt er að negla í glugga, hurðakarma og hurðir. Eignin á að vera velþrifin, veggir skulu vera naglhreinsaðir og nýmálaðir hvítir.

Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun íbúðar eða spjöllum á henni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun þess.

11. gr.

Vanefndir og vanefndarúrræði

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, 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.

Leigutaki skal í hvívetna virða reglur húsfélags og skulu samningsaðilar sýna sanngirni og heiðarleika við framkvæmd samnings.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt og skulu réttindi leigutaka tryggð í samræmi við ákvæði samnings þessa.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, fer skv. ákvæðum húsaleigulaga á hverjum tíma sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

**12. 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.

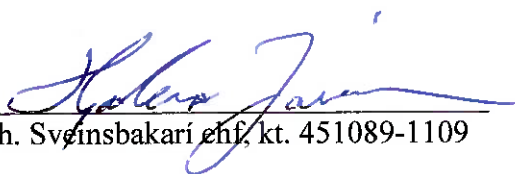
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

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

Öllu framangreindu til staðfestingar rita leigusali og leigutaki nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 25. júlí 2019

Leigutaki :


f.h. Svænsbakari ehf, kt. 451089-1109

Leigusali:

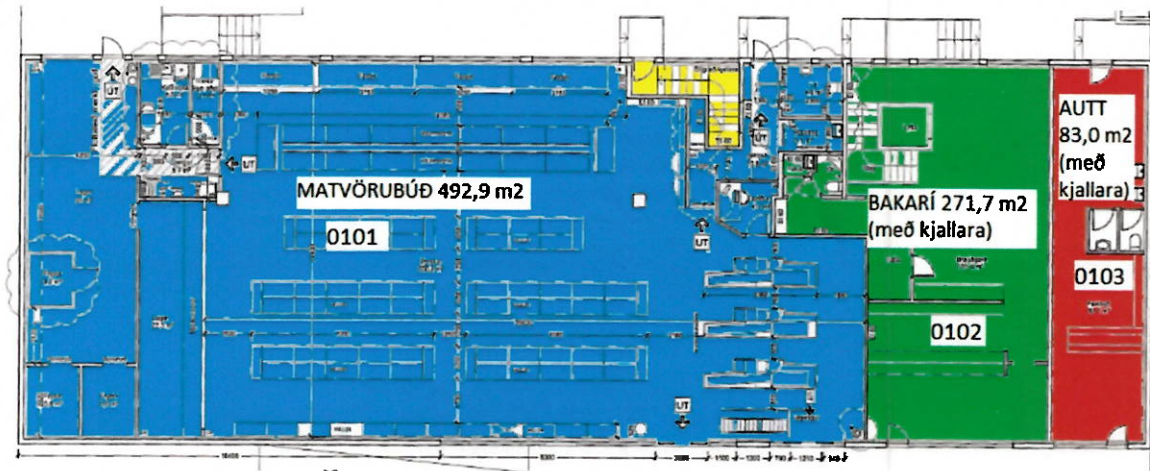

f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

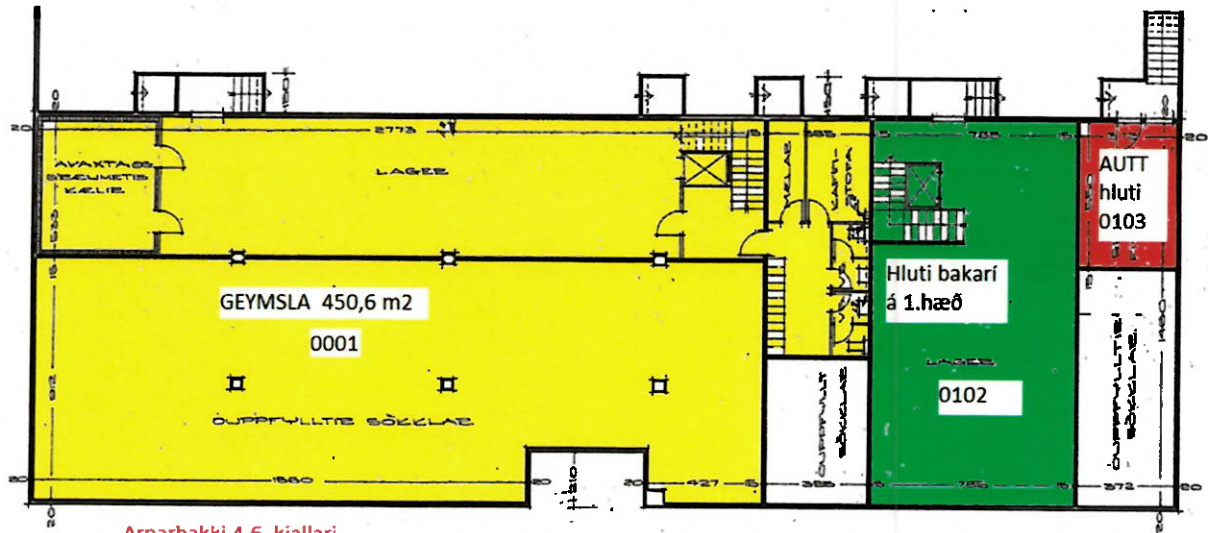
Nafn: Ragnvildur Guðsson, kt. 131158-5569

Nafn: Jónína Þorsteinsdóttir, kt. 306555-2419

Fylgiskjal 1



Arnarbakki 4-6 1.hæð



Arnarbakki 4-6 kjallari

Handwritten signature and initials in blue ink.