



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 6. október 2019

R19030076

D-1486

Borgarráð

Pönglabakki 4, heimild leigu á rými í biðsal.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning milli Reykjavíkurborgar og Sannra Landvætta ehf. kt. 421116-1640, Ofanleiti 2 um hluta jarðhæðar að Pönglabakka 4. Jafnframt er óskað eftir heimild borgarráðs til að ráðstafa allt að 21 m.kr. vegna aðlögunar húsnæðisins að fyrirhugaðri notkun, með tilfærslu fjárheimilda innan fjárfestingaráætlunar.

Greinargerð:

Þann 14. mars s.l. var samþykkt að auglýsa eftir leigutaka á jarðhæð Pönglabakka 4 sem hefur verið notuð sem biðsalur farþega strætó um árabíl. Niðurstaða auglýsingarinnar var að aðeins einn aðili bauð í rekstur húsnæðisins. Að öðru leyti vísast til meðfylgjandi leigusamnings um leigukjör, stærð hins leiga og tímalengd samnings. Leigutakar hyggjast auka þjónustuna við farþega Strætó með því velja verslanir og veitingastaði til samstarfs, afla tilskilinna leyfa, sjá um kynningar og markaðsmál og annast allan daglegan rekstur hússins, þar með talið rekstur á salernum og öryggisvörslu. Sannir Landvættir hafa rekið almenningssalerni í rýminu.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur dags. 2. október 2019.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L111719 FASTEIGNANÚMÉR: F2046811 01 0101

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á hluta eignar 01 0101 við Þönglabakka 4, 109 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: Sannir Landvættir kt. 421116-1640
Ofanleiti 2, 103 Reykjavík
Tengiliður: Arnór Þórir Sigfússon, arnor@sannir.is, 843-4924

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er hluti eignar 01 0101 við Þönglabakka 4 í Reykjavík, um er að ræða verslunaraðstöðu í suðurhlið og umráð yfir biðsölum beggja vegna gegnumgangs á 1. hæð ásamt öllu því sem þeim hluta eignarinnar fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Fasteignanúmer eignarinnar er F2046811. Stærð verslunaraðstöðu er 49,9 fermetrar, biðsalur að austanverðu er 105,4 fermetrar og biðsalur að vestanverðu er 60,8 fermetrar. Auk þess eru snyrtingar að austanverðu 25,0 fermetrar. Samtals 241,1 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 10. október 2019. Samningur þessi er ótímabundinn með gagnkvæmum 6 mánaða skriflegum uppsagnafresti.

3. gr.

Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 250.000 kr. á mánuði. Auk þess greiðir leigutaki 1,5% af tekjum af veitingasölu á milli 2,5 og 5,0 milljóna á mánuði. Leigugreiðslur skulu hefjast 1. desember 2019.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í ágúst 2019, sem er 469,8 stig.

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 fastri húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Veltutengd leiga

skal greidd árlega samhliða útgáfu ársreiknings leigutaka en í síðasta lagi fyrir lok júní. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

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.

Leigusali mun fjarlægja núverandi bekki og auglýsingastand í biðsölum, fjarlægja það sem þarf úr verslunarrýminu, mála veggi biðsalanna og gera við skemmdir í gólfi þeirra. Leigutaki mun setja upp borð og stóla í biðsölum auk þess er honum heimilt að gera aðrar þær viðbætur á tæknibúnaði sem hann telur þörf á í biðsölunum en sá búnaður verður eign leigusala að loknum leigutíma. Innrétting verslunar er alfarið á höndum leigutaka og á hans kostnað. Allar fastar innréttingar verða eign leigusala að loknum leigutíma.

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.

Leigutaka er ekki heimilt að nota blá ljós á snyrtingum ætluðum almenningi og eru hluti af leigusamningi þessum.

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 byggingaefirlit.

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 sammingsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efndir sammings 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- og hitunartæki 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 vel þrifin, veggir skulu vera naglhreinsaðir og nýmálaðir hvítir.

Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun eignarinnar 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.

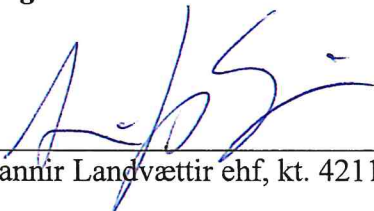
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

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 2. október 2019

Leigutaki :


Sannir Landvættir ehf, kt. 421116-1640

Leigusali:

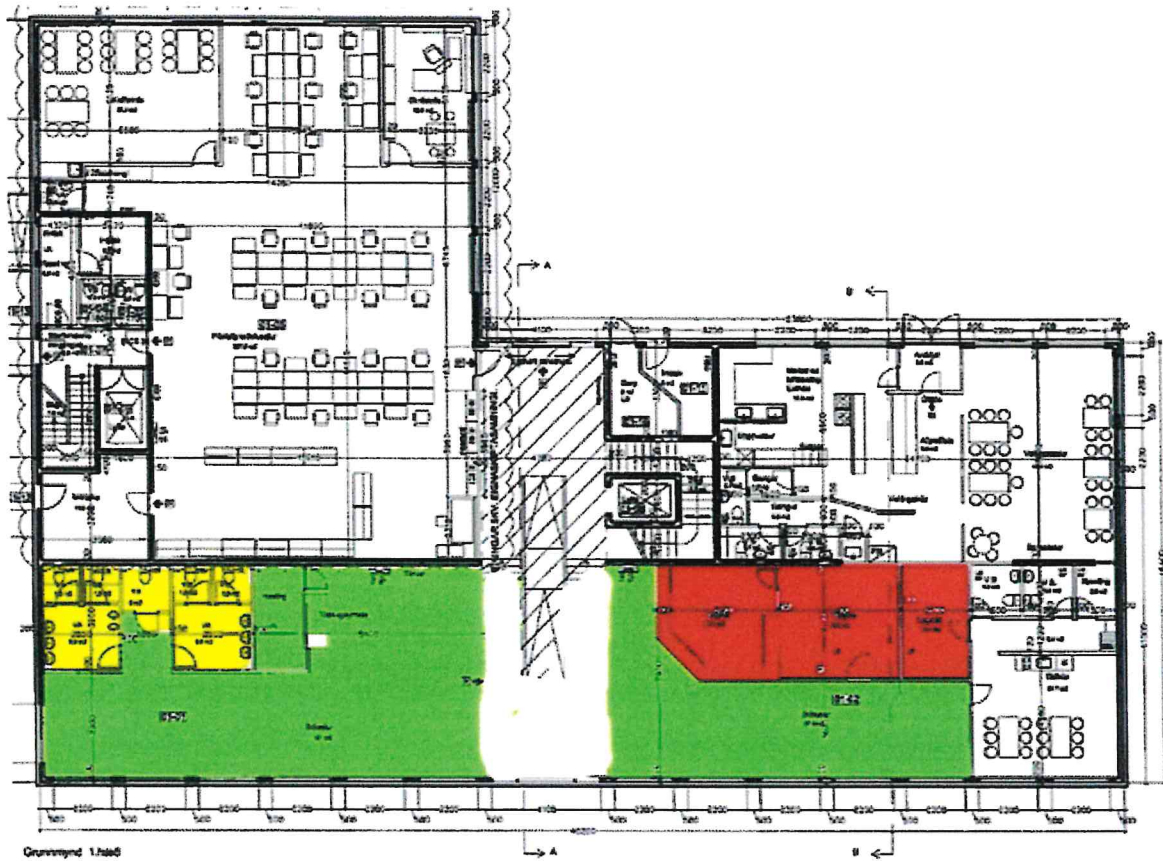

Eln. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn: Þórunn Gunnarsdóttir, kt. 190374-3009

Nafn: Hrefna Þórsdóttir, kt. 300988-2299

Fylgiskjal 1



Rauðlitaða svæðið á teikningu þessari er leigumálið til Sannra Landvætta ehf samkvæmt leigusamningi þessum. Græn litaða svæðið er umráðasvæði Sannra Landvætta ehf samkvæmt leigusamningi þessum.

Handwritten signature