



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 23. ágúst 2019  
R19080157

Borgarráð

### ***Aðalstræti 2, lok leigusamnings.***

Reykjavíkurborg fékk á leigu hluta húsnæðis Aðalstrætis 2 árið 2002. Búið er að skila hluta af því húsnæði en eftir stendur sá hluti sem snýr að Aðalstræti. Leigusamningur um þann hluta er til 31. ágúst 2022. Borgarráð samþykkti þann 18. ágúst 2016 að leigja Hönnunarmiðstöðinni húsnæðið og gildir leigusamningur við Hönnunarmiðstöð til loka árs 2019. Ekki er lengur þörf á þessu húsnæði og lagt er til að ganga frá samkomulagi við leigusala um að skila húsnæði þann 31. desember 2019.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur við Hönnunarmiðstöð dags. 11. janúar 2017.

Leigusamningur við Minjavernd dags. 31. ágúst 2002.

Samstarfssamningur við Hönnunarmiðstöð dags. 1. september 2016.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, hér eftir nefndur leigusali og Hönnunarmiðstöð Íslands ehf. kt. 460208-0170, Pósthólf 590, 121 Reykjavík hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

## LEIGUSAMNING

### 1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er hluti húsnæðis að Aðalstræti 2 samtals um 518,9 m<sup>2</sup>, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum og skráningartöflu í fylgiskjali 1.

### 2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst leigutíminn þann 15. janúar 2017. Lok leigutíma er 31. desember 2019. Ef vanefndir leigutaka eða leigusala á samstarfssamningi milli aðla verður til þess að samstarfssamningi verði rift telst það riftun á þessum samningi nema samið verði um annað.

### 3. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða samkvæmt meðfylgjandi samstarfssamningi milli Reykjavíkurborgar og Hönnunarmiðstöðvar dags. 1. september 2016 sem er fylgiskjal 2 með leigusamningi.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

### 4. LEIGUKJÖR.

Leigutaki greiðir sömu leiguupphæð og leigusamningar við Reiti I um húsnæðið kveða á um á hverjum tíma en um er að ræða framleigu húsnæði sem Reykjavíkurborg hefur á leigu hjá Reitum I ehf. Leigusamningar við Reiti I ehf. eru fylgiskjal 3 með leigusamningi.

Leiga á verðlagi í nóvember 2016 er eftirfarandi.

Hluti leigu er án virðisaukaskatts eða krónur 1.049.351.-

Hluti leigu með virðisaukaskatti er krónur 557.179.-, þarf af er virðisaukaskattur krónur 107.871.-

**Samtals er leiga krónur 1.606.530.- á mánuði.**

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í nóvember 2016 sem er 438,5 stig.

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.

## 5. ÁSTAND HINS LEIGDA.

Leigusali er með leigusamninga við húseiganda, Reiti I ehf. Ákvæði þessa samninga um ástand gildir um þennan samning líka þar sem leigutaki yfirtekur skyldur leigusala um viðhald og rekstur.

Leigutaki hefur þegar tekið við hluta húsnæðis og þekkir ástand vel.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljótast, þ.á.m. eftirlitskostnað.

## 6. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

Leigutaki skal bera ábyrgð á og annast allt viðhald sem leiðir af hans rekstri og/eða kostnað vegna nokkurs tjóns eða skaða sem aðilar eða gestir á hans vegum valda á húsnæði leigusala, hinu leigða eða tækjum sem því fylgja, þ.m.t. lyfta og loftræstikerfi. Getur slíkur kostnaður t.d. falist í eigin áhættu í húseigandatryggingu eða annar útlagður kostnaður eftir umfang tjónsins.

Leigutaki annast allt eðlilegt viðhald hins leigða húsnæðis innandyra. Honum ber að halda því vel við og að loknum leigutíma skal hann skila því í hendur leigusala jafn góðu og hann tók við því, að teknu tilliti til slits af stafsemi hans sem skapast af eðlilegri notkun og venjulegri umgegni. Leigutaki er háður samþykki húseigenda á vali iðnaðarmanna til allra viðhaldsverka. Óheimilt er að breyta skipan hins leigða húsnæðis nema með samþykki leigusala.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði samningsaðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaki ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hákulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki og söfnun grýlukerta.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala og húseiganda. Leigutaki tekur skilti og merkingar niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigtaka.

## 7. REKSTRARKOSTNAÐUR.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við.

Sérgreindur kostnaður er m.a., kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

AA  
EHL

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s.; kostnaður vegna loftræstingar (t.d. síuskipti og viðhald eða endurbætur sem leiða af rekstri leigutaka umfram eðlilega notkun), lyftu (t.d. úttektir opinbera aðila), öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Sjá nánar um skiptingu rekstarkostnaðar í fylgiskjali 3, samningar leigusala við húseigenda.

#### 8. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifé þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans og viðskiptavinir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáist tjónið ekki bætt úr tryggingum húseiganda. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Sjá nánar um tjón á hinu leigða í fylgiskjali 3, samningar leigusala við húseigenda.

#### 9. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Húseigandi hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á leigutímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali og húseigandi skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali eða húseignadi nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

#### 10. SAMNINGSROF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan og/eða þeim fylgiskjölum sem honum fylgir við leigusala eða húseigenda í verulegum atriðum.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, eða komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum samnings og fylgiskjölum.

#### 11. VÁTRYGGINGAR.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttinga sinna, vörubirgða og áhalda, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber enga ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

## 12. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til starfsemi sem samræmist samstarfssamningi milli Reykjavíkurborgar og Hönnunarmiðstöðvar dags. 1. september 2016 sem er fylgiskjal 2 með leigusamningi.

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

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í leigusamningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Framleigusamningar skulu m.a. taka mið af þeim hús- og umgengisreglum sem aðilar hafa sett sér.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða eiganda hans, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.

## 13. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeringar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistöki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

## 14. ANNAD.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Leigusamningur þessi og fylgiskjöl tengd honum er órjúfanlegur hluti þessa samnings.

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

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík 11. janúar 2017



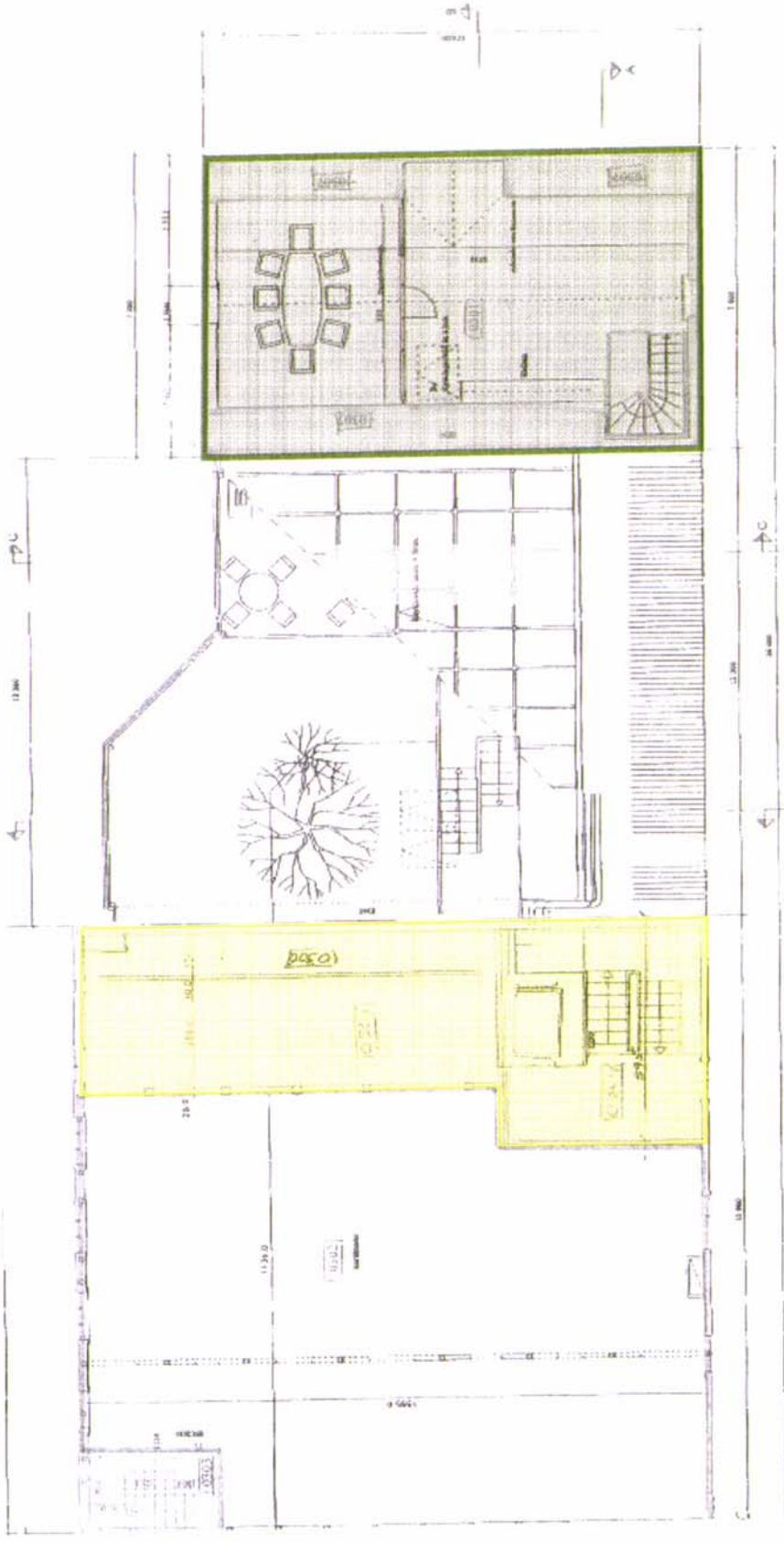
F.h. Hönnunarmiðstöðvar Íslands ehf.

F.h. Leigusala, samkvæmt  
samþykkt borgarráðs dags. 18. ágúst 2016.

Vottar að réttri dagsetningu og undirritun:

Leigurými

Sameignir

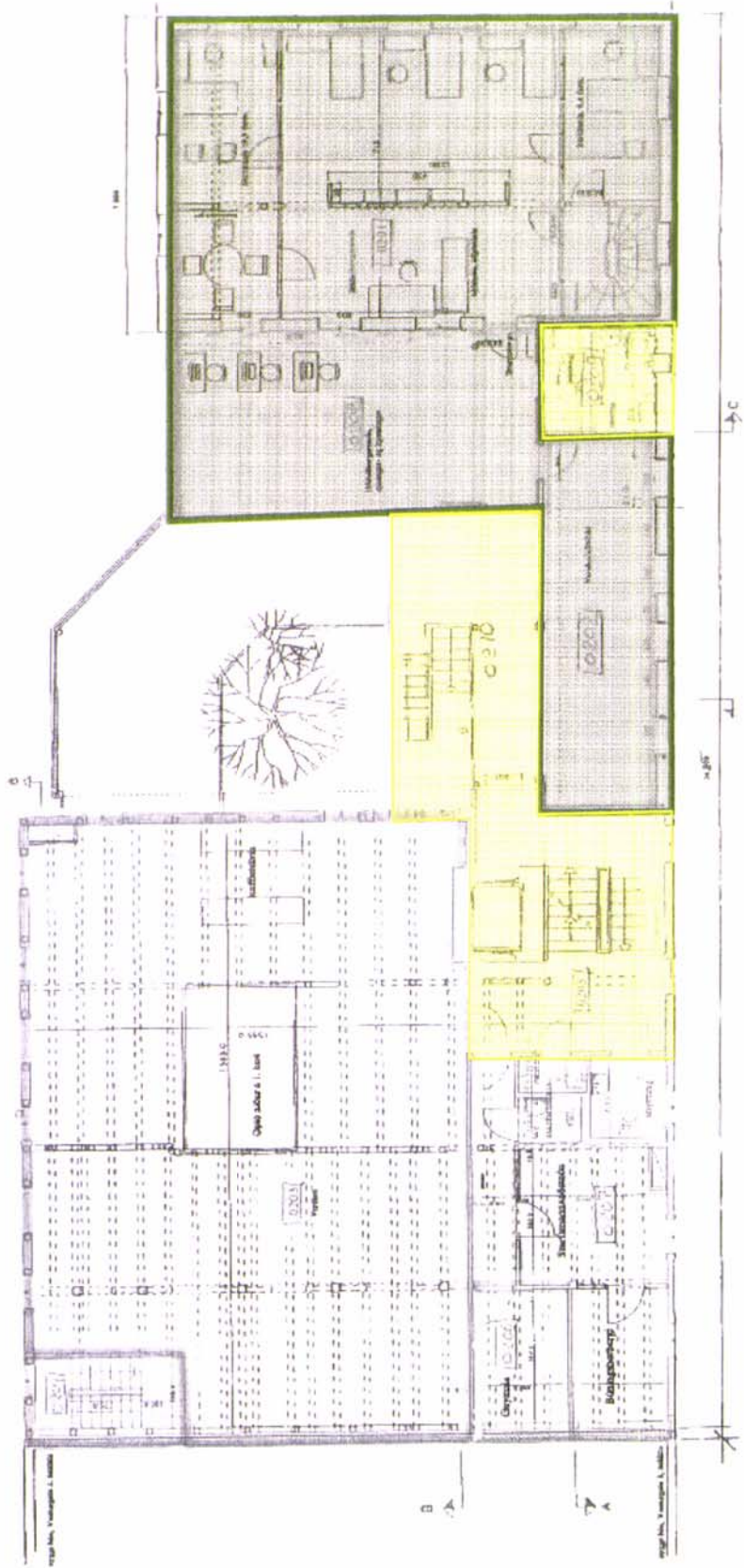


3. hæð.

*[Handwritten signatures]*

Leigurými

Sameignir

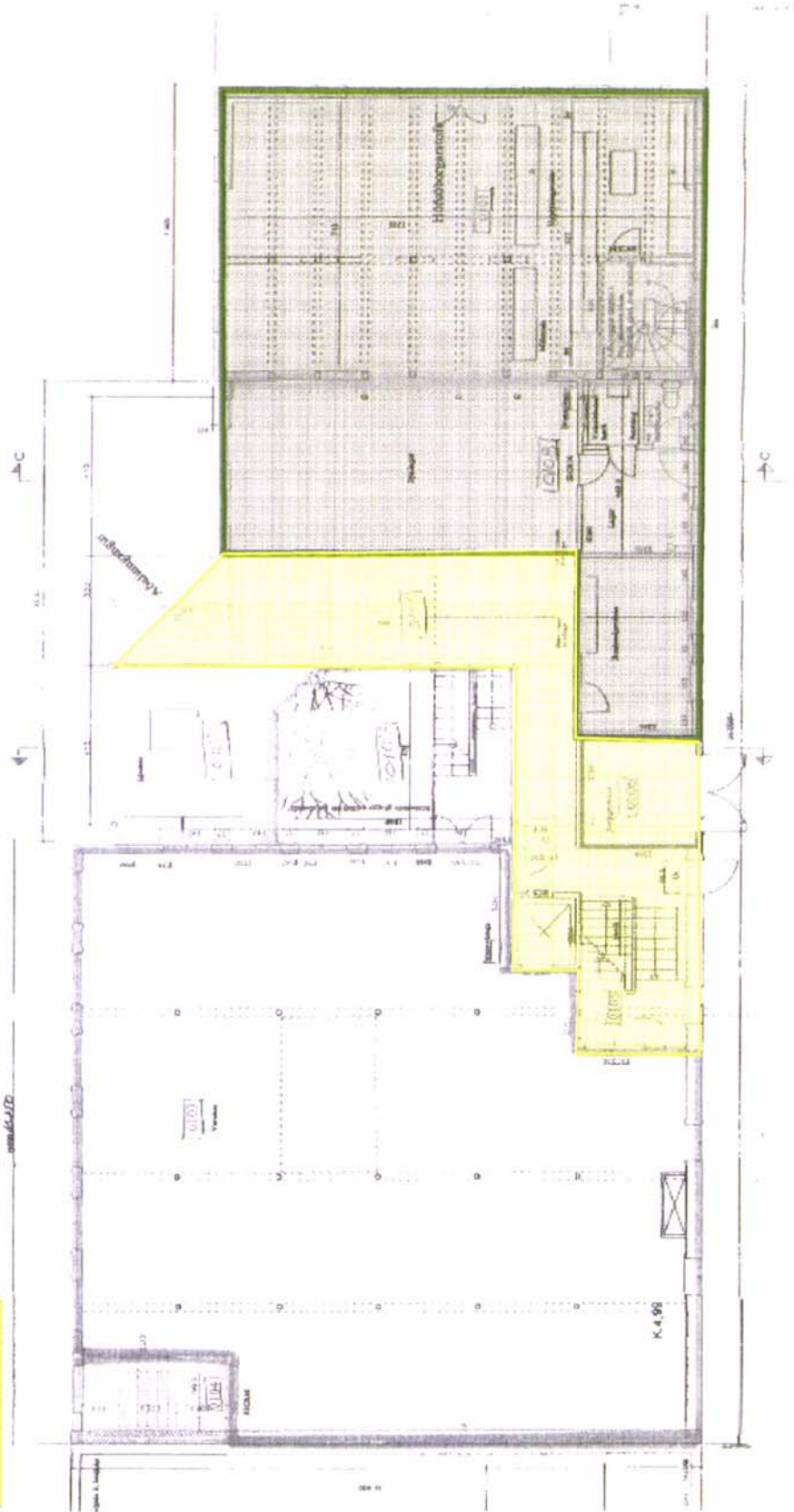


2. hæð.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Leigurými

Sameignir

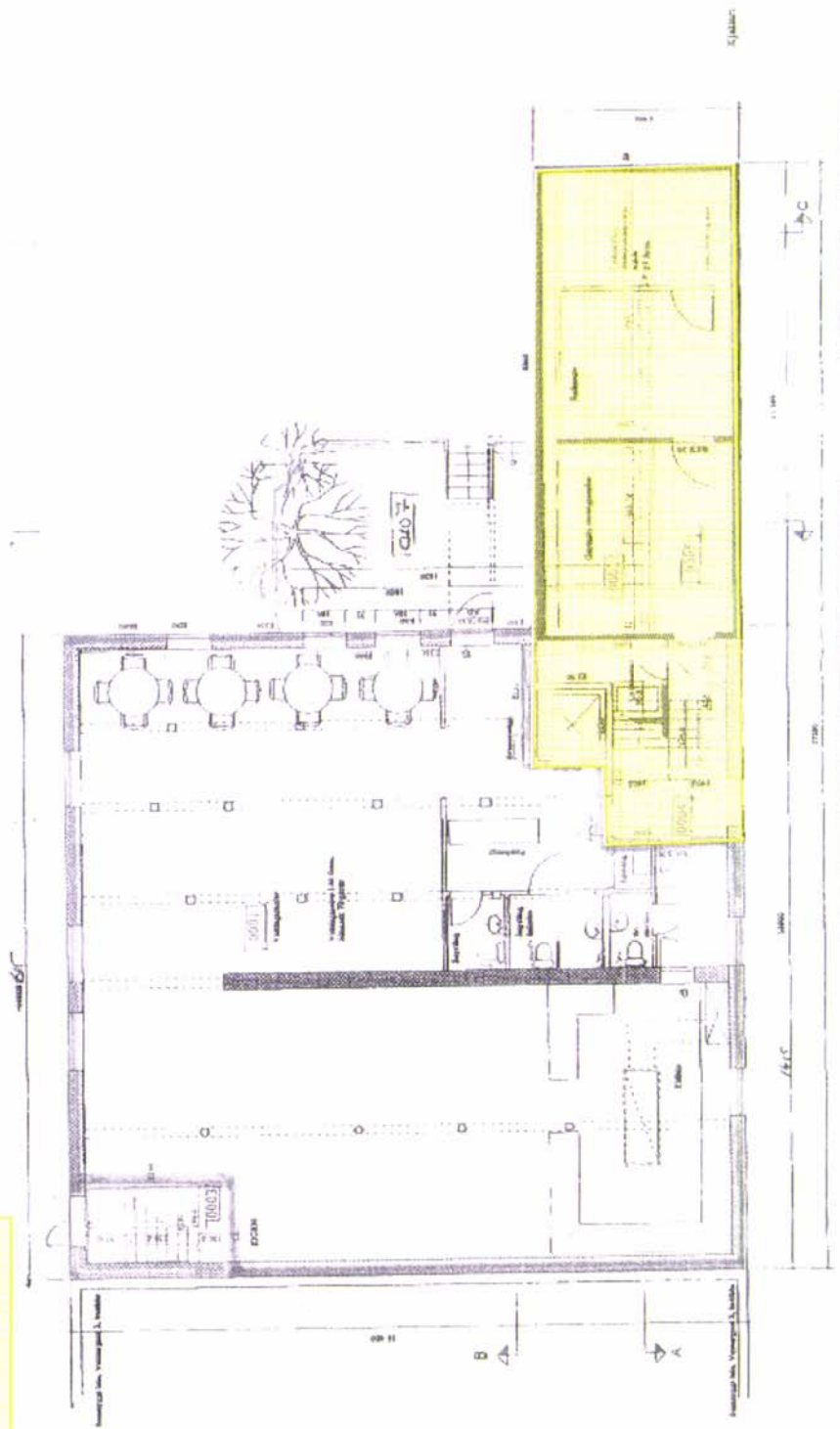


1. hæð.



Leigurými

Sameignir



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Kjallari

## HLUTFALLSTÓLUR OG STÆRÐIR - AÐALSTRÆTI 2

Fylgiskjal 1.1

Fasta- númer	Eign	Rými	Notkun	Leigu- stærðir (Botnflata mál) m <sup>2</sup>	Birt flatarmál séreigna m <sup>2</sup>	Skipta- rúm- mál m <sup>2</sup>	Hlutfall í matshl. og lóð %	Hlut- deild í hita %	Flatar- mál í sam- eignum m <sup>2</sup>	Raf- magn í sameig- num %
	<b>Matshluti</b>		<b>01</b>				X			
0001	0001		Þjónusuhúsnæði	232,7	232,7	527,3				
0001	0002		Geymsla	13,6	13,6	28,6				
0001	0107		Garður	27,7	27,7	99,4				
0001	0206		Geymsla	9,8	9,8	21,8				
0001	X		Hlutdeild í sameign X	21,32%	56,8				56,8	
0001	Y2		Hlutdeild í sameign Y2	39,38%	15,9	32,7			15,9	
0001	Y3		Hlutdeild í sameign Y3	31,91%	11,1	8,6			11,1	
0001			<b>Þjónusuhúsnæði</b>	<b>367,6</b>	<b>283,8</b>	<b>718,4</b>	<b>21,32%</b>	<b>21,81%</b>	<b>83,8</b>	<b>21,90%</b>
0101	0101		Þjónusuhúsnæði	99,8	99,8	250,3				
0101	0108		Þjónusuhúsnæði	72,9	72,9	194,6				
0101	0201		Skrifstofuhúsnæði	99,8	96,8	227,1				
0101	0208		Sýningarsalur	43,9	43,9	149,3				
0101	0301		Skrifstofuhúsnæði	76,5	52,9	143,5				
0101	0307		Þakrymi							
0101	X		Hlutdeild í sameign X	29,14%	77,7				77,7	
0101	Y1		Hlutdeild í sameign Y1	71,64%	6,4	17,2			6,4	
0101			<b>Skrifstofuhúsnæði</b>	<b>477,0</b>	<b>385,3</b>	<b>882,0</b>	<b>29,14%</b>	<b>29,57%</b>	<b>84,1</b>	<b>23,99%</b>
0102	0102		Sölibás	21,7	21,7	59,5				
0102	X		Hlutdeild í sameign X	1,85%	4,9				4,9	
0102	Y2		Hlutdeild í sameign Y2	3,46%	1,4	2,9			1,4	
0102			<b>Sölibás</b>	<b>28,0</b>	<b>21,7</b>	<b>82,3</b>	<b>1,85%</b>	<b>1,74%</b>	<b>6,3</b>	<b>1,80%</b>
0103	0103		Verslunarhúsnæði	232,1	230,4	580,0				
0103	X		Hlutdeild í sameign X	18,57%	49,5				49,5	
0103	Y2		Hlutdeild í sameign Y2	34,31%	13,9	28,5			13,9	
0103	Y3		Hlutdeild í sameign Y3	27,80%	9,6	7,5			9,6	
0103			<b>Verslunarhúsnæði</b>	<b>305,1</b>	<b>230,4</b>	<b>625,0</b>	<b>18,57%</b>	<b>18,36%</b>	<b>73,0</b>	<b>20,82%</b>
0202	0202		Verslun/sölibás	31,7	31,7	89,9				
0202	X		Hlutdeild í sameign X	2,87%	7,7				7,7	
0202	Y1		Hlutdeild í sameign Y1	28,36%	2,6	6,8			2,6	
0202			<b>Verslun/sölibás</b>	<b>41,9</b>	<b>31,7</b>	<b>96,7</b>	<b>2,87%</b>	<b>2,94%</b>	<b>10,2</b>	<b>2,91%</b>
0203	0203		Verslunarhúsnæði	173,0	173,0	392,9				
0203	X		Hlutdeild í sameign X	12,37%	33,0				33,0	
0203	Y2		Hlutdeild í sameign Y2	22,85%	9,2	19,0			9,2	
0203	Y3		Hlutdeild í sameign Y3	18,52%	6,4	5,0			6,4	
0203			<b>Verslunarhúsnæði</b>	<b>221,6</b>	<b>173,0</b>	<b>416,9</b>	<b>12,37%</b>	<b>11,86%</b>	<b>48,6</b>	<b>13,87%</b>
0302	0302		Skrifstofuhúsnæði	176,1	153,5	462,0				
0302	X		Hlutdeild í sameign X	13,88%	37,0				37,0	
0302	Y3		Hlutdeild í sameign Y3	21,77%	7,6	5,9			7,6	
0302			<b>Skrifstofuhúsnæði</b>	<b>220,7</b>	<b>153,5</b>	<b>467,9</b>	<b>13,88%</b>	<b>13,73%</b>	<b>44,6</b>	<b>12,71%</b>
			<b>Matshluti 01 samtals</b>	<b>1662,0</b>	<b>1259,4</b>	<b>3370,1</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>350,7</b>	<b>100,00%</b>

Samantekt á leigustæðum:

Séreignarflatarmál samtals	1311,3
Sameign allra X	266,6
Sameign sumra Y1	9,0
Sameign sumra Y2	40,4
Sameign sumra Y3	34,7
Sameignarflatarmál samtals	350,7
Samtals til útleigu	1662,0




HLUTFALLSTÖLUR OG STÆRDIR - ADALSTRÆTI 2

Fylgiskjal 1.2

Skýgreining sameigna:

			(D8)	(D5)
Sameign allra X:			Brúttófl. m2	"leigust"
X	0004	Stigahúslýfta	21,7	21,7
X	0005	Tæknirými/gangur	43,7	43,7
X	0105	Stigahúslýfta	11,4	23,1
X	0106	Sorp	9,3	9,3
X	0109	Gangur	41,9	41,9
X	0205	Stigahúslýfta	20,9	32,9
X	0210	Gangur	19,8	28,4
X	0211	"op-vegna útreigninga"	1,3	
X	0304	Stigahúslýfta	20,4	32,4
X	0305	Loftraestíkióefi	33,2	33,2
X	0306	Loftraestíkióefiþakrými	<1,8	14,5
Sameign X samtals (brúttóflötur):			223,6	266,6

Reiknað er með að hver "eign" hafi sérmæli fyrir ratmagn

Hiti er sameignlegur.

Þrif á sameign X skiptist skv. hlutfalli í matshluta

Þrif á sameignum Y1, Y2 og Y3 skiptist milli viðkomandi skv. hlutfalli í Y1, Y2 og Y3.

Sameign sumra Y1:			Brúttófl. m2	"leigust"
Y1	0209	Starfsm. aðstaða	9,0	9,0
Sameign Y1 samtals (brúttóflötur):			9,0	9,0
Sameign sumra Y2:			Brúttófl. m2	"leigust"
Y2	0207	Starfsm. aðstaða	40,4	40,4
Sameign Y201 samtals (brúttóflötur):			40,4	40,4

Sameign sumra Y3:			Brúttófl. m2	"leigust"
Y3	0003	Stigahúflóttaleið	9,0	9,0
Y3	0104	Stigahúflóttaleið	4,5	9,3
Y3	0204	Stigahúflóttaleið	3,6	8,7
Y3	0303	Stigahúflóttaleið	4,0	7,7
Sameign Y3 samtals (brúttóflötur):			21,1	34,7

AA

BA



Reykjavíkurborg

Menningar- og ferðamálasvið Reykjavíkur f.h. Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609 og Hönnunarmiðstöð Íslands ehf., kt. 460208-0170, í samningi þessum nefnd Hönnunarmiðstöð, gera með sér svofelladan:

## SAMSTARFSSAMNING

um stuðning Reykjavíkurborgar við rekstur Hönnunarmiðstöðvar í Aðalstræti 2 á tímabilinu 15. ágúst 2016 til 31. desember 2019.

### 1. grein. Markmið

Meginmarkmið með stuðningi Reykjavíkurborgar við Hönnunarmiðstöð er að:

- efla íslenska hönnun og arkitektúr sem skapandi greinar og grundvöll þeirra til atvinnusköpunar
- vekja áhuga og auka skilning borgarbúa og gesta Reykjavíkur á mikilvægi hönnunar og arkitektúrs
- kynna íslenska hönnun og arkitektúr í Reykjavík og erlendis
- efla ímynd skapandi miðborgar og styrkja stöðu hönnunar í hjarta Reykjavíkur að Aðalstræti 2.

### 2. grein. Framlag og markmið Hönnunarmiðstöðvar

Hönnunarmiðstöð ber ábyrgð á að:

- reka upplýsinga- og kynningarmiðstöð hönnunar og arkitektúrs sem verður opin fyrir gesti og gangandi
- leigja út rými til einstaklinga eða fyrirtækja sem styður við starfsemina eftir þörfum
- sjá til þess að vönduð verslun með íslenska hönnun verði rekin á jarðhæðinni
- standa fyrir viðburðum og upþakomum í tengibyggingu
- reka vefi á íslensku og ensku með upplýsingum um hönnunarverslanir og annað tengt hönnun
- vinna með Höfuðborgarstofu að alþjóðlegri kynningu á Reykjavík sem áhugaverðri hönnunarborg
- halda móttökur, námskeið, kynningar og viðburði í tengibyggingu
- reka verkefni HönnunarMars / Hönnunarverðlaun / Hönnunarsjóð / HA – tímarit í húsinu
- gera samninga við aðila um minni sýningar og kynningar sem geta farið fram í húsinu
- tryggja að í húsinu sé lífleg og áhugaverð starfsemi til gagns og gleði fyrir fagfólk og almenning

### 3. grein. Framlag Reykjavíkurborgar

Reykjavíkurborg veitir Hönnunarmiðstöð leigulaus afnot af húsnæðinu Aðalstræti 2 frá 15. ágúst – 31. desember 2016 með fyrirvara um ákvæði 4. greinar. Framlag þetta er metið að verðmæti kr. 5.200.000.

Á samningstímanum leggur Reykjavíkurborg Hönnunarmiðstöð til í beinum fjárframlögum

- árið 2017 kr. 7.200.000 og greiðist upphæðin í 4 greiðslum eða kr. 1.800.000 þ. 1.- 3. febrúar, júní, september og desember 2017.
- árið 2018 kr. 6.600.000 og greiðist upphæðin í 4 greiðslum eða kr. 1.650.000 þ. 1.- 3. febrúar, júní, september og desember 2018
- árið 2019 kr. 6.000.000 og greiðist upphæðin í 4 greiðslum eða kr. 1.500.000 þ. 1.- 3. febrúar, júní, september og desember 2019.

Framlag Reykjavíkurborgar vegna áráanna 2017, 2018 og 2019 eru með fyrirvara um samþykkt fjárhagsáætlunar þessara ára. Verði gerð umtalsverð breyting á fjárveitingu til samningsins á fjárhagsáætlun taka aðilar upp viðræður um aðlögun Hönnunarmiðstöðvar að breyttri fjárveitingu.

Reykjavíkurborg ber jafnframt ábyrgð á leigusamningum vegna húsnæðisins að Aðalstræti 2 gagnvart Reitum (húseiganda). Um er að ræða samninga sem Reykjavíkurborg gerði við Minjavernd dags 31. júlí 2002, 11. apríl 2003 og 10. febrúar 2004, sbr. fylgiskjöl 1, 2 og 3. Reykjavíkurborg framleigir Hönnunarmiðstöð húsnæðið samkvæmt sérstökum samningi þar um á milli Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og Hönnunarmiðstöðvar sem tekur gildi 1. janúar 2017. Aðilar eru sammála um að Hönnunarmiðstöð muni greiða greiða Reykjavíkurborg þá leigu sem leigusamningur um húsnæðið kveður á um á hverjum tíma.

Reykjavíkurborg mun stuðla að þróun samstarfs við Hönnunarmiðstöð á málefnasviði miðstöðvarinnar og verða Umhverfis- og skipulagssvið og Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar sérstakir samstarfsaðilar þar um.

Reykjavíkurborg mun leitast við að stuðla að því að Hönnunarmiðstöð geti haldið úti starfsemi sinni í Aðalstræti 2 út gildistíma núverandi leigusamninga eða út árið 2022.

#### **4. grein. Afhending húsnæðis og fjármál**

Hönnunarmiðstöð fær afhent skrifstofurými og rými í tengibyggingu á 2. hæð þ. 15. ágúst 2016 og fær afhent húsnæði Upplýsingamiðstöðvar ferðamála á jarðhæð þ. 1. nóvember 2016. Sjá nánar skilgreiningu rýma í fylgiskjöllum 1, 2 og 3.

Hönnunarmiðstöð hefur leigugreiðslur skv. þeim ákvæðum sem leigusamningur við Reiti (sbr. fylgiskjöl) kveður á um þann 1. janúar 2017 en greiðir hlutdeild sína í rekstrarkostnaði sérstakra og sameiginlegra rýma í húsinu frá og með 1. september 2016.

Greiðslur fyrir rými á jarðhæð skulu þó hefjast um leið og Hönnunarmiðstöð fær húsnæðið til afnota enda er gert ráð fyrir verslunarrekstri í rýminu.

#### **5. grein. Ábyrgð og skyldur**

Hönnunarmiðstöð ber ábyrgð á miðstöðinni, fagmennsku hennar og gæðum. Hönnunarmiðstöð ber ábyrgð á skuldbindingum sem hún stofnar til í tengslum við þennan samning og er óheimilt að framselja greiðslur skv. samningi þessum til þriðja aðila eða setja hann með öðrum hætti til tryggingar á fjárskuldbindingum.

#### **6. grein. Samskipti og eftirlit**

Skrifstofa menningamála Reykjavíkurborgar er tengiliður samningsins við Hönnunarmiðstöð auk samstarfs við Höfuðborgarstofu um alþjóðlega kynningu á Reykjavík sem áhugaverða hönnunarborg.

Samráðsfundir aðila samningsins skulu haldnir í maí/júní ár hvert 2017, 2018 og 2019 þar sem farið verður yfir framkvæmd samningsins og tillögur Hönnunarmiðstöðvar að áherslum hennar fyrir komandi starfsár. Skrifstofustjóri menningarmála boðar til fundanna. Hönnunarmiðstöð skilar þá samningsaðilum skýrslu um rekstur og starfsemi miðstöðarinnar, áætlun um rekstur og efnahag ársins og ársreikningi fyrra árs.

#### **7. grein. Vanefndir og meðferð ágreinings**

Telji Hönnunarmiðstöð hættu á því að geta ekki uppfyllt samningsbundnar skyldur sínar skal tilkynna skrifstofu menningarmála um það skriflega, án tafar. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt til að fresta greiðslum samkvæmt samningnum þar til sýnt hefur verið fram á að

Hönnunarmiðstöð geti efnt skyldur sínar samkvæmt ákvæðum samningsins en að öðrum kosti rifta samningnum.

Reykjavíkurborg skal að sama skapi tilkynna Hönnunarmiðstöð tafarlaust ef þau telja að vafi leiki á að staðið sé við ákvæði samningsins.

Samningsaðilar munu leitast við að jafna ágreining, ef einhver er, sín á milli.

Ef sýnt þykir að framlag Reykjavíkurborgar hafi verið notað í öðru skyni en samkvæmt samningi þessum, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að krefjast endurgreiðslu framlagsins að öllu eða að hluta og rifta samningnum.

#### 8. grein. Gildistími

Samningur þessi tekur gildi við undirritun og gildir 31. desember 2019.


Samningnum er hægt að segja upp skriflega með sex mánaða fyrirvara. Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

#### 9. grein. Staðfesting og meðferð ágreiningsmála

Samningurinn er gerður með fyrirvara um staðfestingu borgarráðs.

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

Reykjavík, 1. september 2016.



F.h. Reykjavíkurborgar

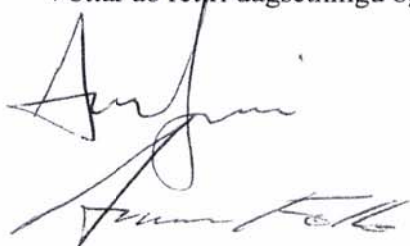


F.h. Hönnunarmiðstöðvar Íslands ehf.



Staðfesting borgarráðs

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift:



Handwritten signature



Handwritten initials

24747 24729

21.10.2002

Undirritaðir samningsaðilar, Minjavernd hf., kt. 700485-0139, Amtmannsstíg 1, Reykjavík, í þessum samningi nefnd leigusali og Reykjavíkurborg f.h. borgarsjóðs Reykjavíkur, kt. 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, í þessum samningi nefnd leigutaki gera með sér svofelldan:

INNIFERT

23 OKT 2002

## Leigusamningur

Skjal nr. A  
Móttekið til útskýringa

22.10.2002

### 1. gr.

#### Hið leigða

Hið leigða er hluti fasteignarinnar Aðalstrætis 2 í Reykjavík. Nánar tiltekið er um að ræða allt framhús húsasamstæðunnar er byggt var 1852, 1. og 2. hæð ásamt risi alls 260 m<sup>2</sup>. Ennfremur hluta af 1. hæð tengibyggingar er reist verður ný á milli gömlu húsanu eða 68 m<sup>2</sup>. Auk þessa 21.8 % hlutdeild af sameign, snyrtingum og inngöngum eða 42 m<sup>2</sup>. Samtals telst hið leigða húsnæði því vera 370 m<sup>2</sup>.

### 2. gr.

#### Leigutími og lok leigusamnings

Leigutími er 20 ár, talinn frá 1. febrúar 2003 til 31. janúar 2022 og rennur hann þá út án uppsagnar. Samningsaðilar eru ásáttir um að fyrirbyggjandi samningur um leigu Upplýsingamiðstöðvar ferðamála að Bankastræti 2 framlengist til 1. febrúar 2003, eða þess tíma sem starfsemi hennar flyst að Aðalstræti 2. Leigugreiðslur fyrir húsnæðið að Bankastræti falla niður frá 1. febrúar 2003. Stefnt skal að því að einstakir hlutar hins leigða húsnæðis geti verið tilbúnir til afnota í janúar 2003. Takist það getur leigutaki tekið viðkomandi hluta í notkun fyrr.

### 3. gr.

#### Leiguverð. Greiðsluháttur og verðtrygging

Umsamin leiga fyrir hið leigða húsnæði er kr. 592.000.- á mánuði. Leiguverð skal bundið vísitölu neysliverðs miðað við júlí 2002 (222.8 stig) og tekur breytingu samkvæmt breytingu á vísitölu neysliverðs. Leiga greiðist fyrirfram fyrir hvern leigumánuð. Leigumánuður er almanaksmánuður. Leigusali framvísar leigurukkun á gjalddaga og skal leiga greidd honum beint, eða með öðrum þeim hætti sem hann ákveður. Sé leiga ekki greidd innan 10 daga frá gjalddaga, getur leigusali krafist dráttarvaxta af leiguskuld samkvæmt almennum reglum.

### 4. gr.

#### Forgangsréttur til leigu

Þegar leigutími er útrunninn skv. 2. grein hefur leigutaki forgangsrétt til leigu á húsnæðinu að öðru jöfnu. Skal þá gerður nýr samningur og miðað við að leigt verði til 5 ára, nema aðilar verði ásáttir um annað. Leigutaki skal tilkynna leigusala það með 6 mánaða fyrirvara ef hann hyggst nýta sér rétt þennan ella fellur hann niður.

Leigutaki hefur jafnframt forleigurétt að öðru jöfnu af húsnæði á 2. hæð tengibyggingar. Um er að ræða allt leigurémi 2. hæðar að sameignarhluta

Handwritten signatures in blue ink.

undanskildum. Forleigurétturinn gildir einu sinni á umsömdum leigutíma m.v. 1. febrúar 2008. Leigutaki skal tilkynna leigusala það með 6 mánaða fyrirvara ef hann hyggst nýta sér rétt þennan ella fellur hann niður. Nýti leigutaki sér rétt þennan skal gerður um það sérstakur leigusamningur.

### 5. gr.

#### Afhending

Við afhendingu húsnæðisins til leigutaka hefur leigusali lokið fullnaðarviðgerð hins gamla húss sem og lokið frágangi við nýbyggða tengibyggingu. Umfram það sem almennt tíðkast við afhendingu leiguhúsnæðis skal leigusali ljúka öllum frágangi hins leigða húsnæðis innandyra sem utan. Við það skal miðað að ástand húsnæðisins verði með eftirfarandi hætti:

- a. Gólf í gamla húsinu verða timburgólf á öllum hæðum. Nýtt gólf verður á tveimur neðri hæðunum, en endurnotað gamalt gólf í risi. Gólfborðin verða 20 sm breið, slípuð og oliuborin með fullfrágengnu yfirborði.
- b. Veggir og loft verða fullfrágengin með viðeigandi listum við loft og gólf, klæðningum milli bita í lofti 1. hæðar og listum við kverkar, gerektum og öllum frágangi hurða og glugga. Allt hið leigða rými skal vera fullmálað og með olíumálningu þar sem við á. Á 1. hæð skal rýmið vera opið að því undanskildu sem eðlilegt og nauðsynlegt er vegna burðarsúlna fyrir miðju húsi og við upphaflegan vesturvegg þess. Geymsla í hluta tengibyggingar á 1. hæð skal vera þiljuð af. Gengið skal frá lokunarmöguleikum úr gleri t.d. til að loka af hluta rýmis Höfuðborgarstofu frá almenningi á 1. og 2. hæð. Herbergjaskipan á 2. hæð og í risi gamla hússins skal vera sniðin að þörfum rekstrar leigutaka með hurðum og lokunum þar sem við á. Stigi á milli hæða skal vera kominn upp og frágenginn.
- c. Allar lagnir vegna hita skulu vera frágengnar og hið sama á við um loftræsingu úr opnu rými 1. hæðar og sameign. Allar lagnaleiðir vegna rafmagns, síma og tölvulagna verða tilbúnar og staðsetning og fjöldi lagnastokka, loft og veggdósa verður sniðinn að þörfum leigutaka, en leigutaki annast ídrátt, frágang efnis og uppsetningu ljósa og tækja. Leigusali skal annast á sinn kostnað uppsetningu og frágang á öllum öryggiskerfum vegna bruna og innbrota.
- d. Öll tæki á snyrtingum verða uppsett sem og allur almennur frágangur í sameign. Hið sama á við um fasta innréttingu í kaffieldhúsi í risi, þar verður innrétting uppsett með vaski og lögnum, en án tækja. Leigutaki skal skila viðhorfum sínum til allra þátta er snúa að herbergjaskipan, lögnum eða öðru er að hönnun húsnæðisins lýtur fyrir 15. september 2002.

### 6. gr.

#### Viðhald húsnæðis

Leigutaki sér um allt viðhald hins leigða húsnæðis innandyra eftir afhendingu þess. Honum ber skylda til að halda því vel við og skal þess gætt að mikil notkun skaði ekki húsakynni. Leigutaki er háður samþykki leigusala á vali iðnaðarmanna til viðhalds og endurbóta. Breytingar á skipan hins leigða húsnæðis eru óheimilar nema með samþykki leigusala. Á það einnig við um frávík frá litasamsetningu innandyra. Leigusala er ekki skylt að greiða fyrir fastar innréttingar eða milliveggi sem leigutaki kann að skilja eftir, nema sérstaklega sé um það samið.



Leigusali annast allt viðhald á ytra byrði húsnæðisins á sinn kostnað. Leigusali annast jafnframt allt viðhald á sameign og viðhald og umhirðu lóðar, en kostnaður vegna þeirra þátta fellur undir rekstur sameignar sbr. 9. grein.

**7. gr.**

**Skil leiguhúsnæðis**

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu ber honum að skila húsnæðinu í sama ástandi og hann tók við því. Að öðru leyti skilast húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun. Leigutaka er heimilt að fjarlægja lausar innréttingar sem hann hefur lagt fram á leigutímabilinu og eru lagaðar að starfsemi hans en þó aðeins að ekki verði skemmdir á húsnæðinu.

**8. gr.**

**Virðisaukaskattur**

Leigutaki samþykkir að leigusali geti óskað frjálstrar skráningar virðisaukaskatts samanber 6. grein laga nr. 50 1988, kjósi hann svo. Innheimta virðisaukaskatts af leigu skal þó ekki vera hærrí en sem nemur hlutfalli virðisaukaskattsskyldrar starfsemi af rekstri leigutaka sem er 25 %.

**9. gr.**

**Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki sér um greiðslu á hita og rafmangskostnaði að öllu leyti. Rafmagni samkvæmt sérmæli, en hita samkvæmt hlutfalli flatarmáls, sem er 21.8 % af heild hússins. Kostnaður vegna sameignar, öryggiskerfa, hugsanlegra trygginga, hitunar á gangstéttum, útilýsingar, losunar sorps, þrifa og tiltekta utandyra og hugsanlega fleiri sameiginlegra rekstrarþátta, skiptist eftir hlutfalli flatarmáls alls leiguréttis hússins sem er 21.8 %.

**10. gr.**

**Framsal leiguréttar**

Húsnæðið er leigt fyrir starfsemi Höfuðborgarstofu, upplýsingamiðlunar fyrir ferðamenn og skylda starfsemi. Önnur notkun húsnæðisins er háð sérstöku samþykki leigusala. Hvers konar framleiga hins leigða húsnæðis, að hluta eða öllu leyti, eða framsal leigusamnings þessa er óheimil, nema með samþykki leigusala.

**11. gr.**

**Ýmis ákvæði**

Leigusali hefur lykjavöld að hinu leigða húsnæði til viðhalds og eftirlits og til að framkvæma viðgerð sem hann telur nauðsynlega á húsnæðinu, en ætíð skal leitast við að slíkt verði ekki til óþæginda fyrir leigutaka.

Rísi ágreiningur vegna samnings þessa skal hann rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

*Handwritten signatures in blue ink.*

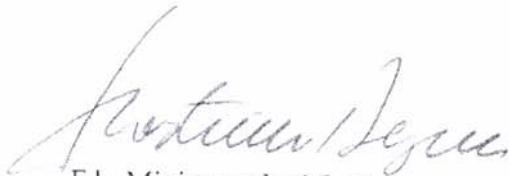
12. gr.

Húsaleigulög nr. 36/1994

Um önnur atriði en um getur í samningi þessum 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. Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu handa hvorum aðila og einu til þinglýsingar.

Öllu ofangreindu til staðfestu rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist þar tilkvaddra vitundarvotta.

Reykjavík 31/07 2002.



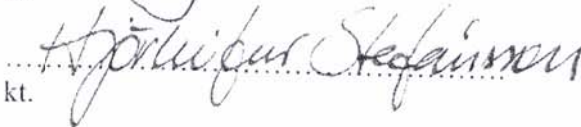
F.h. Minjaverndar hf. að  
fengnu samþykki stjórnar



F.h. Reykjavíkurborgar að  
fengnu samþykki borgarráðs

Vottar:

  
kt.

  
kt.



03506

- 9 FEB. 2004

Undirritaðir samningsaðilar, Minjavernd hf. kt. 700485 – ~~70139~~ ~~AMTMÁHNSSTIG~~ m. kr.  
1, Reykjavík, í samningi þessum nefnd leigusali og Reykjavíkurborg f.h. borgarsjóðs  
Reykjavíkur, kt. 530269 – 7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, í samningi þessum nefnd  
leigutaki gera með sér svofellda viðbót við fyrirliggjandi leigusamning aðila um **INNFAERT**  
húsnæði að Aðalstræti 2 dags. 31.07.2002.

9 FEB 2004

1. grein.

Með vísan til 4. greinar samnings frá 31. 07. 2002 tekur leigutaki strax við  
upphaf leigutíma á leigu húsnæði á efri hæð tengibyggingar að Aðalstræti 2.  
Grunnflötur sérhluta þess húsnæðis sem þannig bætist við er 43.9 m<sup>2</sup>. Grunnflötur  
leigðs sérhluta í framhúsi með breytingu frá fyrri samningi er 349.0 m<sup>2</sup>.  
Heildargrunnflötur sérhluta húsnæðis verður því samtals 392.9 m<sup>2</sup>. Hlutdeild  
leigutaka í sameign allra í húsinu nemur 29.14 % eða 77.7 m<sup>2</sup>. Hlutdeild leigutaka í  
sameign á 2. hæð tengibyggingar nemur 71.64 % eða 6.4 m<sup>2</sup>. Samtals telst hið leigða  
húsnæði því nú eftir viðbót verða 477.0 m<sup>2</sup> með hlutdeild í sameignum. Yfirlit yfir  
hlutfallstölur og grunnmyndir af leigðum rýmum fylgja með samningi þessum.

2. grein.

Upphaf leigutíma skv. fyrirliggjandi samningi verður 1. apríl 2003. Leigutími  
þess hluta hins leigða húsnæðis sem bætist nú við er sá sami og í fyrri samningi eða  
frá 1. apríl 2003 til 31. janúar 2022 og rennur þá út án uppsagnar.

3. grein.

Umsamin leiga fyrir sérhluta þess húsnæðis sem nú bætist við er hin sama að  
grunni og í samningnum 31.07.2002 eða kr. 1.611.- m<sup>2</sup> m.v. nvt. 224.3 stig. Leiga  
fyrir hluta í sameign alls hússins er kr 1.000.- m<sup>2</sup>. Leiga fyrir sérhluta og sameign á 2.  
hæð tengibyggingar er því kr. 643.272.-. Leiga fyrir hlutdeild í sameign allra er kr.  
77.700.-. Heildarleiga nemur því kr. 720.972.- miðað við stöðu vísitölu neysluserðs  
fyrir mars 2003 224.3 stig.

4. grein.

Eftir viðbót húsnæðis greiðir leigutaki fyrir eigin rafmagn skv. sérmæli og  
fyrir rafmagn í sameignum 24.43 %. Fyrir hita samkvæmt hlutfalli rúmmáls leigðs  
hluta hússins af heild þess eða 29.57 %. Kostnaður vegna sameignar, öryggiskerfa,  
hugsanlegra trygginga, hitunar á gangstéttum, losunar sorps, þrifa og tiltekta utandyra  
og hugsanlega fleiri sameiginlegra rekstrarþátta, skiptist eftir hlutfalli flatarmáls alls  
leigurýmis hússins sem er 29.14 %.

5. grein.

Leigusali lætur leigutaka til afnota öll loftljós í afgreiðslusal framhúss, um er  
að ræða gömul postulínsperustæði 57 talsins, ljós í stiga 4 talsins og ljós í fremra  
rými á efstu hæð 4 talsins. Jafnframt lætur leigusali leigutaka til afnota uppþvottavél í  
innréttingu í risi. Búnaður þessi er eign leigusala en leigutaki annast og kostar viðhald.

Við upphaf leigu skal leigutaki greiða leigusala hluta sinn í kostnaði vegna  
merkingar á framhúsi að utan kr. 411.200.-, hlutdeild í kostnaði vegna ljósabúnaðar í  
tengibygginu kr. 625.080.- kr. og tengingu við breiðband kr. 100.000.-. Leigusali mun

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

hins vegar greiða helmingshlutdeild í inntaki á ljósleiðara fyrir aðra starfsemi í húsinu en Höfuðborgarstofu eða kr. 106.000.-. Samtals greiðir leigusali því leigutaka vegna ofantalinna atriða kr. 1.030.280.-.

6. grein.

Með vísan til 8. greinar samnings dags. 31.07.2002 um samþykki leigusala fyrir frjálstri skráningu á leigu fyrir 25 % hins leigða rýmis, er það rými sem leigt er út með vsk. nú sérgreint. Um er að ræða þann hluta heildarleigurýmis sem er á 1. hæð og er ætlað fyrir rekstur Upplýsingamiðstöðvar fyrir ferðamenn, hvar fram fer upplýsinga gjöf, sala hvers konar og bókanir. Það rými telst vera 119 fermetrar. Leiga fyrir þann hluta er 180.243.- og við hana mun legjast 24.5 % vsk. eða 44.160.- og leiga ásamt vsk. samtals 224.403.- m.v. nvt 224,3 stig. Reikningar fyrir þann hluta verða gefnir út sérstaklega og á sér greiðsluseðli.

7. grein.

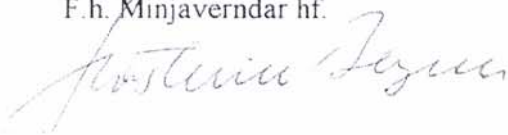
Að öllu öðru leyti en hvað ofangreind atriði tilgreina á samningurinn frá 31.07.2002 við hvað þessa viðbót og breytingu snertir.

8. grein.

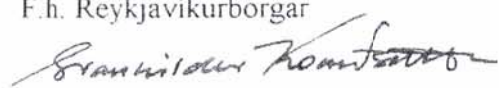
Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu handa hvorum samningsaðila og einu til þinglýsingar.

Reykjavík 11 apríl 2003.

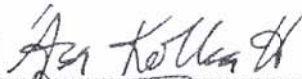
F.h. Minjaverndar hf.

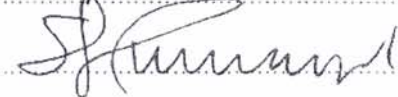


F.h. Reykjavíkurborgar



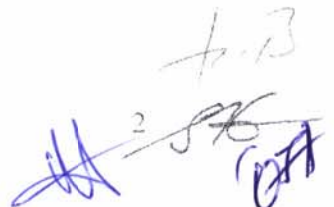
Vottar:

 kt. 020257-3799

 kt. 250565-2919

Fylgiskjöl

1. Tafla yfir hlutfallstölur og stærðir Ingólfsnausts.
2. Grunnmyndir er sýna leigð rými í Ingólfsnausti
3. Yfirlit yfir samningsbundinn kostnað.



11 FEB. 2004

Undirritaðir samningsaðilar, Minjavernd hf. kt. 700485 – 0139, Amtmannsstíg 1, Reykjavík, í samningi þessum nefnd leigusali og Reykjavíkurborg f.h. borgarsjóðs Reykjavíkur, kt. 530269 – 7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, f.h. Höfuðborgarstofu, í samningi þessum nefnd leigutaki, gera með sér svofelldan leigusamning um viðbót við þegar leigt húsnæði að Aðalstræti 2 samkv. samningum dags. 31.07. 2002 og 11. apríl 2003.

1. grein.

Leigusali selur leigutaka á leigu húsnæði á efri hæð tengibyggingar að Aðalstræti 2, skv. meðfylgjandi töflu og teikningu yfir leigurými merkt nr. 0202. Hið leigða húsnæði er 41.9 m<sup>2</sup>. Þar af hlutdeild í sameign allra 2.87 % eða 7.7 m<sup>2</sup> og hlutdeild í sameign Y1 27.8 % eða 2.6 m<sup>2</sup>.

Auk þess aðgengis sem leigutaki þegar hefur að leigðum rýmum samkvæmt samningum frá 31. júlí 2002 og 11. apríl 2003, hefur leigutaki aðgengi að hinu leigða húsnæði um aðalinnangang hússins í tengibyggingu og um sameign tengibyggingar að hinu leigða húsnæði.

2. grein.

Leigutími er 5 ár talinn frá 1. janúar 2004 til 31. desember 2008 og rennur þá út án uppsagnar. Að loknum leigutíma hefur leigutaki forgangsrétt til leigu á húsnæðinu og skal leigt til tveggja ára nema öðruvísi semjist.

3. grein.

Umsamin leiga fyrir hið leigða húsnæði er 69.216.- kr. Við leigu bætist virðisaukaskattur 24.5 %. Leiga tekur breytingu skv. þróun vísitölu neysluverðs frá samningsgerð sem er 230.0 stig. leigumánuður er almanaksmánuður, gjalddagi leigu er 1. hvers mánaðar og eindagi þann 10. hvers mánaðar. Sé leiga ekki greidd á eindaga getur leigusali krafist dráttarvaxta af leiguskuld skv. almennum reglum. Leiga er greidd fyrirfram, skal leigusali framvísa leigurukkun á gjalddaga og skal leiga greidd honum beint eða með þeim hætti sem hann ákveður.

4. grein.

Leigutaki tekur við húsnæðinu í því ástandi sem það er í og hann hefur kynnt sér og sættir sig við. Húsnæðið er sem næst fullbúið til rekstrar, veggir klæddir sléttum máluðum panel og loft klædd sérstökum hljóðdempandi plötum. Allur listafrágangur er klár við loft, glugga, hurðir og gólf. Dregið hefur verið í fyrir rafmagni í innstungum og ljósum með efni í dós. Lagnaleiðir fyrir smáspennu eru fyrirbyggjandi, rör og dósir, en ekki er dregið í fyrir síma eða öðrum smáspennulögnum. Gólf hins leigða eru olíuborin timburgólf og gólf í sameignum eru ýmist olíuborin timburgólf, flísalögð eða dúklögð.

5. grein.

Leigutaki annast eðlilegt viðhald hins leigða húsnæðis innandyra eftir afhendingu. Honum ber að halda því vel við og að loknum leigutíma skal hann skila því í hendur leigusala jafn góðu og hann tók við því, að teknu tilliti til slits af starfsemi hans sem skapast af eðlilegri notkun og venjulegri umgengni. Leigutaki er háður samþykki leigusala á vali iðnaðarmanna til allra viðhaldsverka. Óheimilt er breyta skipan hins leigða húsnæðis nema með samþykki leigusala.

AA

BA

6. grein.

Leigutaki sér um greiðslu á hita og rafmagnskostnaði að öllu leyti, rafmagni í hinu leigða rými eftir tveim sérmælum og rafmagni í sameign eftir hlutfalli flatarmáls sem er 2.91 %. Hiti skiptist eftir hlutdeild í rúmmáli sem er 2.94 %. Sameiginlegur rekstrarkostnaðar hússins, svo sem rekstur öryggiskerfa, hitunar á gangstéttum, umhirðu og þrifa utandyra og annarra sameiginlegra rekstrarþátta skiptist í hlutfalli við heildarflatarmál hússins og matshluta í lóð sem er 2.87 %.

7. grein.

Húsnæðið er leigt fyrir starfsemi Höfuðborgarstofu, einkum þjónustu, sýningar og sölustarfsemi fyrir ferðamenn. Önnur notkun þess er óheimil. Hvers konar framsal eða framleiga húsnæðisins er óheimil að hluta eða að öllu leyti nema með samþykki leigusala.

8. grein.

Leigusali hefur lykjavöld að hinu leigða húsnæði til viðhalds og eftirlits og að annast viðgerð sem hann telur nauðsynlega á húsnæðinu, en við slíkt tilfelli skal þess gætt að það valdi sem minnstu raski fyrir leigutaka.

9. grein.

Leigutaki samþykkir að leigusali geti óskað frjálstrar skráningar vegna virðisaukaskatts sbr. 6. grein laga nr. 50 1988 kjósi hann svo.

10. grein.

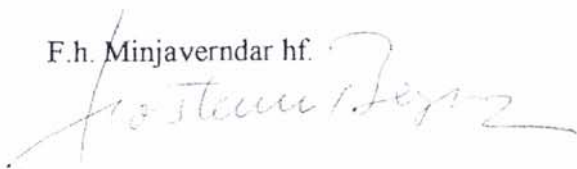
Rísi mál vegna samnings þessa skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

11. grein.

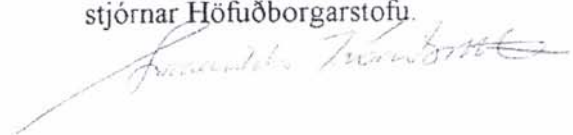
Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu handa hvorum samningsaðila og einu til þinglýsingar.

Reykjavík 10. febrúar 2004.

F.h. Minjaverndar hf.



F.h. Reykjavíkurborgar,  
m. fyrirvara um samþykki  
stjórnar Höfuðborgarstofu.



Vottar:

Ann Kolln kt. 020257-3799

Ólafur Guðmundsson kt. 251065-8105

Fylgiskjöl

1. Tafla yfir hlutfallstölur og stærðir Ingólfsnausts.
2. Grunnmyndir er sýna leigð rými í Ingólfsnausti.



Minjavernd hf kt. 700485 – 0139 Amtmannsstíg 1 Reykjavík sem leigusali og Reykjavíkurborg f.h. borgarsjóðs Reykjavíkur kt. 530269 – 7609 Ráðhúsi Reykjavíkur sem leigutaki, aðilar að leigusamningi dags. 31. júlí 2002 með viðbót og breytingu dags. 11. apríl 2003, gera nú með sér svofellda breytingu á þessum samningum.

1. grein.

Þar sem veitingastaður á jarðhæð vesturhúss tekur yfir aukinn hluta sameignar, vegna afnota sinna af þeim rýmum, lækkar hlutdeild leigutaka af heildarsameign hússins. Leiðir þetta til fækkunar sameignarfermetra jafnframt sem skiptaprósenta vegna sameigna lækkar. Heildargrunnflötur sérhluta húsnæðisins breytist ekki og er sem fyrr 392.9 m<sup>2</sup>. Hlutdeild leigutaka í sameign allra verður 28.9 % eða 70.8 m<sup>2</sup>, hlutdeild leigutaka í sameign Y1 á 2. hæð tengibyggingar leiðréttist og verður 91.48% eða 8.2 m<sup>2</sup>. Samtals telst hið leigða húsnæði því eftir breytingu verða 471.9 m<sup>2</sup> með hlutdeild í sameignum.

2. grein.

Leiga breytist við fækkun fermetra í sameign allra og leiðréttingu vegna sameignar á 2. hæð tengibyggingar. Grunnur leigu verður óbreyttur frá fyrri samningum, bæði fyrir sérhluta og sameign. Heildarleiga verður 763.958.- m.v. stöðu neyslúvísitölu 239.0 stig.

Samkvæmt 6. grein samnings dags. 11. apríl 2003 er leiga innheimt í tvennu lagi. Umrædd breyting skv. þessu samkomulagi tekur til lækkunar á þeim hluta leigu sem ekki ber virðisaukaskatt. Sá hluti leigu lækkar því og verður 571.901 m.v. nvt. 239.0 stig.

3. grein.

Hlutdeild leigutaka í sameignum minnkar. Hlutdeild í hitakostnaði verður 29.27 %, hlutdeild í rafmagni sameignar alls hússins verður 22.57 % og hlutdeild í öðrum sameiginlegum rekstrarkostnaði verður 28.9 %.

4. grein.

Breyting á leigu tekur gildi frá 1. febrúar 2005, en breyting á sameiginlegum kostnaði frá 1. janúar 2005.

5. grein.

Önnur atriði samninganna frá 31. júlí 2002 og 11. apríl 2003 haldast óbreytt.

Undirritaðir samningsaðilar, Minjavernd hf. kt. 700485 - 0139, Amtmannsstíg 1, Reykjavík, í samningi þessum nefnd leigusali og Reykjavíkurborg f.h. borgarsjóðs Reykjavíkur, kt. 530269 - 7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, f.h. Höfuðborgarstofu, í samningi þessum nefnd leigutaki, gera með sér svofelldan leigusamning um viðbót við þegar leigt húsnæði að Aðalstræti 2 samkv. samningum dags. 31.07. 2002 og 11. apríl 2003.

1. grein.

Leigusali selur leigutaka á leigu húsnæði á efri hæð tengibyggingar að Aðalstræti 2, skv. meðfylgjandi töflu og teikningu yfir leigurými merkt nr. 0202. Hið leigða húsnæði er 41.9 m<sup>2</sup>. Þar af hlutdeild í sameign allra 2.87 % eða 7.7 m<sup>2</sup> og hlutdeild í sameign Y1 27.8 % eða 2.6 m<sup>2</sup>.

Auk þess aðgengis sem leigutaki þegar hefur að leigðum rýmum samkvæmt samningum frá 31. júlí 2002 og 11. apríl 2003, hefur leigutaki aðgengi að hinu leigða húsnæði um aðalinngang hússins í tengibyggingu og um sameign tengibyggingar að hinu leigða húsnæði.

2. grein.

Leigutími er 5 ár talinn frá 1. janúar 2004 til 31. desember 2008 og rennur þá út án uppsagnar. Að loknum leigutíma hefur leigutaki forgangsrétt til leigu á húsnæðinu og skal leigt til tveggja ára nema öðruvísi semjist.

3. grein.

Umsamin leiga fyrir hið leigða húsnæði er 69.216.- kr. Við leigu bætist virðisaukaskattur 24.5 %. Leiga tekur breytingu skv. þróun vísitölu neysluverðs frá samningsgerð sem er 230.0 stig. leigumánuður er almanaksmánuður, gjalddagi leigu er 1. hvers mánaðar og eindagi þann 10. hvers mánaðar. Sé leiga ekki greidd á eindaga getur leigusali krafist dráttarvaxta af leiguskuld skv. almennum reglum. Leiga er greidd fyrirfram, skal leigusali framvísa leigurukkun á gjalddaga og skal leiga greidd honum beint eða með þeim hætti sem hann ákveður.

4. grein.

Leigutaki tekur við húsnæðinu í því ástandi sem það er í og hann hefur kynnt sér og sættir sig við. Húsnæðið er sem næst fullbúið til rekstrar, veggir klæddir sléttum máluðum panel og loft klædd sérstökum hljóðdempandi plötum. Allur listafrágangur er klár við loft, glugga, hurðir og gólf. Dregið hefur verið í fyrir rafmagni í innstungum og ljósum með efni í dósnum. Lagnaleiðir fyrir smáspennu eru fyrirliggjandi, rör og dósir, en ekki er dregið í fyrir síma eða öðrum smáspennulögnum. Gólf hins leigða eru olíuborin timburgólf og gólf í sameignum eru ýmist olíuborin timburgólf, flísalögð eða dúklögð.

5. grein.

Leigutaki annast eðlilegt viðhald hins leigða húsnæðis innandyra eftir afhendingu. Honum ber að halda því vel við og að loknum leigutíma skal hann skila því í hendur leigusala jafn góðu og hann tók við því, að teknu tilliti til slits af starfsemi hans sem skapast af eðlilegri notkun og venjulegri umgengni. Leigutaki er háður samþykki leigusala á vali iðnaðarmanna til allra viðhaldsverka. Óheimilt er breyta skipan hins leigða húsnæðis nema með samþykki leigusala.



6. grein.

Leigutaki sér um greiðslu á hita og rafmagnskostnaði að öllu leyti, rafmagni í hinu leigða rými eftir tveim sérmælum og rafmagni í sameign eftir hlutfalli flatarmáls sem er 2.91 %. Hiti skiptist eftir hlutdeild í rúmmáli sem er 2.94 %. Sameiginlegur rekstrarkostnaðar hússins, svo sem rekstur öryggiskerfa, hitunar á gangstéttum, umhirðu og þrifa utandyra og annarra sameiginlegra rekstrarþátta skiptist í hlutfalli við heildarflatarmál hússins og matshluta í lóð sem er 2.87 %.

7. grein.

Húsnæðið er leigt fyrir starfsemi Höfuðborgarstofu, einkum þjónustu, sýningar og sölustarfsemi fyrir ferðamenn. Önnur notkun þess er óheimil. Hvers konar framsal eða framleiga húsnæðisins er óheimil að hluta eða að öllu leyti nema með samþykki leigusala.

8. grein.

Leigusali hefur lykjavöld að hinu leigða húsnæði til viðhalds og eftirlits og að annast viðgerð sem hann telur nauðsynlega á húsnæðinu, en við slíkt tilfelli skal þess gætt að það valdi sem minnstu raski fyrir leigutaka.

9. grein.

Leigutaki samþykkir að leigusali geti óskað frjálstrar skráningar vegna virðisaukaskatts sbr. 6. grein laga nr. 50 1988 kjósi hann svo.

10. grein.

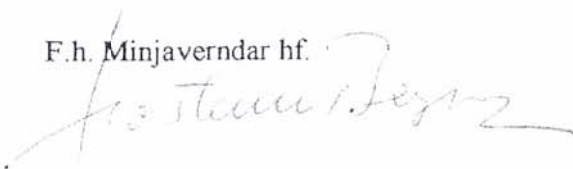
Rísi mál vegna samnings þessa skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

11. grein.

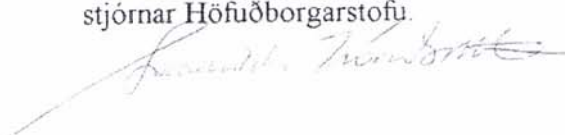
Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu handa hvorum samningsaðila og einu til þinglýsingar.

Reykjavík 10. febrúar 2004.

F.h. Minjaverndar hf.



F.h. Reykjavíkurborgar,  
m. fyrirvara um samþykki  
stjórnar Höfuðborgarstofu.



Vottar:

Asa Kollega J. kt. 020251-3799

Ólafur Guðmundsson kt. 251065 8109

Fylgiskjöl

1. Tafla yfir hlutfallstölur og stærðir Ingólfsnausts.
2. Grunnmyndir er sýna leigð rými í Ingólfsnausti.

2  
