



Borgarráð

Gylfaflöt 5 - leiga á viðbótarrými

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðbótarsamning III um viðbótarrými á Gylfaflöt 5 við Kór ehf, kt. 560588-1009.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg hefur efri hæð að Gylfaflöt 5 frá 22. júní 2011 fyrir þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalarness.

Þann 10. júní 2021 samþykkti borgarráð að núverandi þjónustumiðstöðvar í Grafarvogi og Kjalarnesi annars vegar og í Árbæ og Grafarholti hins vegar yrðu sameinaðar frá og með 1. janúar 2022.

Að ósk Velferðarsviðs var auglýst eftir húsnæði fyrir Borgarmiðstöð austur sem er sameinuð borgarmiðstöð Árbæjar, Grafarholts og Grafarvogs og Kjalarness. Húsnæðisþörf Borgarmiðstöðvar Austur er áætluð um 2500 fermetrar. Stærð húsnæðis fer meðal annars eftir möguleika á samnýtingu með öðrum í húsnæðinu, til dæmis mótuneyti, stórum fundaherbergjum og búningaöstöðu. Nokkur tilboð bárust og er unnið að yfirferð á tilboðum um framtíðarhúsnæði. Líklegt er að húsnæðið verði ekki tilbúið fyrr en vorið 2024 en gert er ráð fyrir að það verði á Ártúnshöfða.

Eftir sameiningu um síðustu áramót hefur starfsemi Borgarmiðstöðvar austur verið rekin á þremur stöðum. Í Hraunbæ 115, Hraunbæ 119 og Gylfaflöt 5, allt leiguhúsnæði. Þegar hefur verið lokað um hluta húsnæðis í Hraunbæ 119 og hluta af þeirri starfsemi flutt á Gylfaflöt. Um næstu áramót er gert ráð fyrir að skila öðru húsnæði í Hraunbæ 119 og flytja þá starfsemi á Gylfaflöt. Áfram verður heimahjúkrun rekin frá Hraunbæ 115. Til þess að það geti orðið þarf að taka á leigu viðbótarhúsnæði á Gylfaflöt 5 en þá losnar rými á neðri hæð sem Sorpa er með á leigu í því húsi.

Stærð viðbótarrýmis er um 398 fermetrar. Leiga fyrir viðbótarrými er 854.410 krónur á mánuði. Leigutími framlengist til 29. febrúar 2024. Á móti fellur niður leiga í Hraunbæ 119 um kr. 1.151.649 krónur á mánuði. Mismunur verður nýttur til að aðlagða húsnæði í Gylfaflöt að breytttri starfsemi.

Kostnaður vegna leigu rúmast innan rekstrarramma Velferðarsviðs.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Viðbótarsamningur III, dags. 20. júní 2022

Leigusamningur, dags. 22. júní 2011

Viðbótarsamningur, dags. 23. ágúst 2016

Viðbótarsamningur II, dags. 18. maí 2021

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigutaki, og Kór ehf., kt. 560588-1009, Auðnukór 6, 203 Kópavogi, í samningi þessum nefnt leigusali, gera með sér svohljóðandi:

Viðbótarsamning III um skrifstofuhúsnæði á Gylfaflöt 5

Ákvæði leigusamnings aðila frá 22. júní 2011, viðbótarsamnings, dags. 23. ágúst 2016 og viðbótarsamnings II, dags. 18. maí 2021 gilda í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í viðbótarsamningi þessum.

Aðilar hafa komist að samkomulagi um neðangreindar viðbætur við leigusamning aðila vegna viðbótarrýmis og breytingar á húsnæðinu.

Við 1. gr. leigusamnings bætist við eftirfarandi málsgrein:

„Um er að ræða verslunar- og skrifstofuhúsnæði í hluta F2237477, merkt 010101. Viðbótarrýmið er nánar tiltekið hluti jarðhæðar í framhúsi, þ.e. sá hluti sem snýr að götuhlið. Stærði viðbótarrýmis er skv. mælingu um 398 fermetrar. Sjá nánar teikningu af viðbótarrými sem er hluti leigusamnings þessa. Leigutaka er heimilt að merkja sér 13 sérmerkt bílastæði og verða þau staðsett við götuhlið framan við viðbótarrýmið.“

2. gr. leigusamnings verði eftirfarandi:

Samningurinn er tímabundinn og lýkur 29. febrúar 2024. Leigutaki hefur forleigurétt að leigutíma liðnum og skal leigutaki lýsa því yfir við leigusala fyrir 31. desember 2023 hvort hann ætli sér að nýta þennan rétt.

Við 3. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

„Frá og með afhendingardegi sem verður 1. janúar 2023 eða fyrr ef húsnæðið losnar áður greiðir leigutaki til viðbótar við grunnfjárhæð húsaleigunnar kr. 854.410,- á mánuði. Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð. Þessi viðbót leigufjárhæðar er tilkomin vegna viðbótarrýmis. Viðbótarleigufjárhæð miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í júní 2022, sem er 535,4 stig.“

Við 4. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

„Viðbótarrýmið afhendist í því ástandi sem það er nú og leigutaki hefur skoðað og kynnt sér rækilega. Leigutaka er heimilt að gera þær breytingar á leiguhúsnæðinu sem hann óskar eftir á sinn kostnað og í samráði við leigusala.“

Reykjavík, 20. júní 2022

F.h. Kór ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara
um samþykkt borgarráðs.

Vottar að rétttri dags., undirskrift og hæfi aðila:

Nafn og kennitala

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um skrifstofuhúsnæði í Gylfaflöt 5

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á skrifstofuhúsnæði að Gylfaflöt 5, 112 Reykjavík, fastanúmer 223-7477.

Samningsaðilar

Leigusali: Kór ehf. kt: 560588-1009
Auðnukór 6, 203 Kópavogur
Tengiliður: Sævar s. 893-4890, kor@heimsnet.is

SKJALAVER
HÖFÐATORGI

27. JÚNÍ 2011

Málsnr.: 2011.06.0098
Bréfalykill: 40.0

Leigutaki: Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurbogar kt. 570480-01499 f.h.
Eignasjóðs Reykjavíkurbogar kt. 621102-2220, Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík.
Tengiliður: Óli Jón Hertervig, S: 411 8205, 693-7404, oli.jon.hertervig@reykjavik.is

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er ca. 911 fermetra skrifstofuhúsnæði á 2. hæð, hluti fastanúmers 223-7477 og er við Gylfaflöt 5 í Reykjavík, sjá afmörkun hins leigða á meðfylgjandi teikningu. Hið leigða samanstendur af skrifstofum, matsal, geymslum og snyrtingar. Um er að ræða alla aðra hæð hússins og tvo stigaganga.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir þjónustumiðstöð Grafarvogs og Kjalarness og eru breytingar á húsnæðinu miðaðar við þá starfsemi, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi sjá grein 9. Ekki er leyfilegt að reka matvöruverslun í húsinu.

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

Upphaf leigutíma er þann 15. ágúst 2011 en þá mun vestari hluti húsnæðis verða tilbúinn til notkunar en breytingar og lagfæringar samkvæmt grein 4 í austurálmum verði lokið 1. september 2011. Samningur þessi er tímabundinn og er lok leigutíma 31. júlí 2016. Leigutaki hefur forleigurétt að leigutíma liðnum og skal leigutaki lýsa því yfir við leigusala fyrir 31. mars 2016 hvort hann ætli sér að nýta sér þennan rétt.

3.gr.

Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Húsaleiga skal vera krónur 1.138.750.- á mánuði. Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðli af hálfu leigusala. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega

fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers nýbyrjaðs mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. júní 2011 (374,1 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Leigufjárhæð skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð.

Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kunna að vera á leigutímabilinu. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið.

Ekki er innheimt sérstakt hússjóðsgjald.

4.gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða, en leigusali mun sjá um og kosta breytingar og lagfæringar á húsnæðinu fyrir afhendingu. Breytingar þessar eru settar fram í skilalýsingu (fylgiskjal 1) og teikningu (fylgiskjal 2) sem jafnframt er hluti þessa leigusamnings. Framkvæmdum þessum skal lokið fyrir 1. september 2011.

Leigusali skal láta teikna upp nýtt innra skipulag, leggja teikningarnar inn hjá Byggingarfulltrúanum í Reykjavík og fá samþykktar. Leigusali ber ábyrgð á að breytingarnar verði gerðar í samræmi við lög og reglugerðir. Leigusali mun láta framkvæma þær opinberu úttektir og lagfæringar sem þarf til að húsnæðið standist þær kröfur sem gerðar eru af eldvarnareftirliti, heilbrigðiseftirliti og byggingarfulltrúa.

Leigusali og leigutaki eru sammála um að breytingar þessar verði unnar á hagkvæman máta og ef leigutaki óskar eftir enn frekari breytingum eða séraðlögunum umfram það sem kemur fram í skilalýsingu og teikningum (fylgiskjal 1 og 2) komi til hækkun á leiguverði sem endurspeglar þann aukna kostnað sem leigusali þyrfti að leggja í vegna þess.

Allar aðrar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

5.gr.

Skil hins leigða

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu skal honum skylt að láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum og verða eign leigusala, sbr. 4. grein samnings þessa. Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun. Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

6.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað, kostnað vegna lyftu, snjómokstur, þrif á gluggum og sorphirðu. Sér mælir er fyrir rafmagn og skal leigutaki greiða beint til orkuveitu skv. notkun. Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni í sameign. (t.d. vegna útilýsingar og rafmagns í inntaksrými.)

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 skal greiða af hinu leigða húsnæði öll opinber gjöld og skatta, þar á meðal fasteignagjöld, brunatryggingu og húseigendatryggingu.

Leigutaki verði boðaður á húsfundi þegar rätt er um rekstur og rekstarkostnað.

7.gr.

Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð

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 leigutíma varir. Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss, nema á skiltum sem tilheyra leigutaka.

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

Allt tjón á húsnæðinu sem verður af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsnæðið skuldbindur leigutaki sig til að bæta að fullu.

8.gr.

Tryggingar og ábyrgð

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 nema því aðeins að leigusali, eða þeim sem hann ber ábyrgð á, verði um kennt. 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.

Leigusali skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu til.

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 tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu.

9.gr.

Framleiga

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstareininga Reykjavíkurborgar og aðila tengdum Reykjavíkurborg.

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

10.gr.

Riftun, vanefndir

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 í verulegum atriðum. Eftir 90 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.

Leigutaki getur rift samningi þessum hafi leigusali ekki breytt og lagfært hið leigða samkvæmt grein 4 eða að leigusali brjóti verulega gegn ákvæðum þessa samnings.

Leigugreiðslur vegna þess hluta húsnæðis sem ekki er afhent á umsömdum tíma falla niður fram að afhendingu.

11.gr.

Merkingar

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utan á húsi og í sameign skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala, húsfélag og aðra þá sem hlut eiga að máli.

12.gr.

Umgengisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um sölu með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að leigusali seldi hið leigða.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara.



13. 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.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

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

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóðandi eintökum handa hvorum aðila fyrir sig og eitt eintak er í vörslu Atvinnueigna/ Leiguumsjónar ehf.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, 22. júní 2011.

F.h. leigusala

Kör ehf.
Fyrir hönd Sigríðs Sigríðssonar
Sigríður Sigríðsdóttir

F.h. leigutaka

REYKJAVÍKURBORG
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu
og undirskrift aðila.

Magnús Kristjánsson

Löggiltur fasteigna-,

nafn og kennitala fyrirtækja- og skipasali
Kt. 310169-3239

nafn og kennitala

Undirritaðir samningsaðilar, Kór ehf. kt. 560588-1009, Auðnukór 6, 203 Kópavogi, í samningi þessum nefndur leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðbótarsamning um leigu á skrifstofuhúsnæði að Gylfaflöt 5

1.gr.

Gildisvið

Ákvæði leigusamnings frá 22. júní 2011 milli aðila gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi. Gildistími er lengdur og leigufjárhæð breytist.

2.gr.

Leigutími

Samningurinn er tímabundinn og lýkur 31. júlí 2021. Leigutaki hefur forleigurétt að leigutíma liðnum og skal leigutaki lýsa því yfir við leigusala fyrir 31. mars 2021 hvort hann ætli sér að nýta þennan rétt.

3.gr.

Fjárhæð og greiðsla húsaleigu.

Húsaleiga verður óbreytt til 1. janúar 2017 en hækkar þá um 20% miðað við leigufjárhæð í desember 2016 auk verðbóta.

Reykjavík 23.ágúst 2016.



F. h. Kór ehf.



Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.



Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:



Undirritaðir samningsaðilar, Kór ehf. kt. 560588-1009, Auðnukór 6, 203 Kópavogi, í samningi þessum nefndur leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðbótarsamning II um leigu á skrifstofuhúsnæði að Gylfaflöt 5

1.gr.

Gildisvið

Ákvæði leigusamnings frá 22. júní 2011 og viðauka dags. 23 ágúst 2016 milli aðila gilda í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi. Gildistími er lengdur.

2.gr.

Leigutími

Samningurinn er tímabundinn og lýkur 31. júlí 2023.

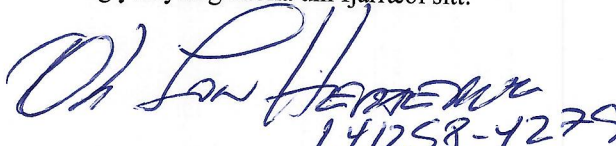
Reykjavík 18. maí 2021.



F. h. leigusala.


F.h. leigutaka

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum
og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:


1.41258-4275
Heldur á þessum 260158-5859