



Borgarráð

Borgartún 8-16, 1. hæð, viðbótarleigurými fyrir ÞON

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við HTO ehf., kt. 681205-3220 um atvinnuhúsnæði að Borgartúni 8-16, hluta fasteignanúmers F2009466.

Greinargerð:

Að ósk Þjónustu- og nýsköpunarsviðs þarf að taka á leigu viðbótarhúsnæði fyrir aukna starfsemi hjá sviðinu. Um er að ræða um 314 fermetra húsnæði og er leigusamningur tímabundinn og lýkur leigutíma 31. október 2023. Leiga er krónur 942.000 á mánuði. Gert er ráð fyrir leigu í fjárhagsramma sviðsins.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Drög að leigusamningi um atvinnuhúsnæði að Borgartúni 8-16 dags. 3. maí 2021.



LEIGUSAMNINGUR

Borgartún 8-16

REYKJAVÍK

Leigusali: HTO ehf., kt. 681205-3220, Hagasmára 1, 201 Kópavogur

Leigutaki:

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

19. apríl 2021

HTO ehf., kt. 681205-3220, Hagasmári 1, 201 Kópavogur, hér eftir nefndur leigusali, og

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

HÚSALEIGUSAMNING

um leigu á alls 314 m² húsnæði að Borgartúni 8-16 í Reykjavík.

1 Aðilar samnings og tengiliðir fyrir þeirra hönd

Tengiliður leigusala er:

Rúnar H. Bridde

Sími 512-8900/gsm 6908787

runar@reginn.is

reginn@reginn.is

Tengiliður leigutaka er:

Daniela Zbikowska

Sími 620-3871/411-1111

daniela.kz@reykjavik.is

2 Hið leigða

Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja af honum 314 m² á jarðhæð, samkvæmt skráð þjóðskrár Íslands hluta af fastanúmeri F2009466 á þeim skilmálum sem greinir í samningi þessum.

Sjá nánar um hið leigða í fylgiskjali A grunnmynd, og skoðast sem órjúfanlegur hluti samnings þessa. Leigutaki hefur kynnt sér hið leigða og sættir sig við ástand þess. Leigusali mun tengja útsog við núverandi stokka í hinu leigða og leggja þá mögulega líka viðbótarstokka og dreifara inní rýmið fyrir innblástur sé þörf á því.

3 Leigutími

Hið leigða er afhent leigutaka til umráða þann 3.5.2021.

Leigusamningur þessi er tímabundinn, sbr. húsaleigulög nr. 36/1994, með áorðnum breytingum, til um 2ja ára og 6 mánaða, og hefst á afhendingardegi 3.5.2021 og lýkur án sérstakrar uppsagnar til 31. okt. 2023. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum eftir lok gildistímans, telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur og er þá hvorum samningsaðila heimil uppsögn á með 6 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

4 Eign á hinu leigða

Leigusali er eigandi hússins ásamt öllum innri frágangi og innréttingum. Leigusali er eigandi að öllum húskerfum, sérkerfum og sérbúnaði, eldhústækjum og búnaði, loftræsti- og hitakerfi, öryggiskerfi, hreinlætiskerfi o.s.frv. Sama gildir um endurbætur og viðbætur við þennan búnað eða búnað sem kemur í stað eldri búnaðar á leigutímanum. Annar laus búnaður sem tilheyrir beint rekstri leigutaka og hann leggur til og kostar á leigutíma s.s. tölvur, skjáir, prentarar, skrifstofuhúsgögn er í eigu leigutaka.

5 Leigukjör

5.1 Leigufjárhæð

Leigutaki skuldbindur sig að greiða leigusala mánaðarlega grunnhúsaleigu frá og með afhendingardegi sem svarar til kr. 942.000, fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði.

Húsaleigan skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu apríl 2021 sem er 493,4 og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni, en þó aldrei lægra en grunnvísitala. Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð. Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila getur leigusali krafist endurskoðunar á leigunni með hálfsmánaðar fyrirvara.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjalddagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 5. dagur sama mánaðar. Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt á eindaga.

Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg - Eignasjóð, kt. 570480-0149, b/t borgarbókhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða í gegnum rafræna skeytamiðlun eða með tölvupósti á netfangið bokhald@reykjavik.is. Reikningar verða einnig aðgengilegir leigutaka inni á þjónustuvef Regins.

5.2 Tryggingar leigutaka

Ekki er gerð krafa um tryggingu í leigusamningi þessum.

6 Umgengni

Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða í samræmi við góðar venjur, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

Leigutaki skal kappkosta að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim eða nágrönnum óþægindum eða ónæði, meira en vænta má af þeim rekstri sem leigutaka leyfist að hafa í húsnæðinu. Leigutaka ber að halda umhverfi hins leigða snyrtilegu.

Leigutaki skal fylgja umgengnisreglum sem settar hafa verið eða síðar verða settar af eigendum húsnæðisins og kynntar leigutaka.

Virði leigutaki ekki umgengnisákvæði leigusamnings þessa hefur leigusali heimild til að rifta samningnum einhliða, sbr. 18. gr. samnings þessa.

7 Rekstrarkostnaður

Leigutaka ber að standa straum af rekstrarkostnaði fyrir hið leigða frá og með afhendingardegi. Undir rekstrarkostnað hins leigða rýmis fellur allur kostnaður við rekstur s.s. hiti, vatn og rafmagn, þrif og ræsting, sorp, öryggiskerfa, sérkerfa, hurðir, o.s.frv. sem staðsett eru eða þjóna hinu leigða svæði. Leigusali skal við upphaf leigutíma sjá um að tilkynna til viðeigandi aðila leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem greiðanda rafmagns, hita og vatns.

Undir sameiginlegan rekstrarkostnað fellur rekstrarkostnaður sameiginlegra rýma og sameignar s.s. hiti, vatn og rafmagn sameignar, þrif og ræsting sameignar utan- og innanhúss, sorp, snjómokstur og hreinsun lóðar, umhirða og endurnýjun gróðurs, kostnaður vegna skemmda á húsi og lóð, sameiginlegur rekstur og umsjón húskerfa, öryggiskerfa, sérkerfa, lyfta og hurða o.s.frv.

Leigusali greiðir opinber gjöld og skatta vegna húseignarinnar auk lögbundinna trygginga.

8 Forgangsréttur leigutaka

Leigutaki hefur forgangsrétt að hinu leigða eftir að umsömdum leigutíma lýkur.

9 Framleiga, framsal og veðsetning leiguréttar

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða í heild eða einstaka hluta nema með fyrirframgefnu skriflegu samþykki leigusala. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. Leigutaka er óheimilt að stofna til réttinda til handa þriðja aðila yfir réttindum sínum skv. samningi þessum, t.d. með veðsetningu, nema með samþykki leigusala.

10 Viðhald á hinu leigða

Leigusali tekur að sér að annast fyrir sinn reikning allt viðhald hússins að utan.

Leigutaki tekur að sér að annast fyrir sinn reikning viðgerðir og allt viðhald innanhúss í hinu leigða, þar með talið tæki og búnað innan leigurýmis leigutaka og leigutaki ber ábyrgð á. Þetta á einnig við húskerfi, sérkerfi, tæki og búnað leigu- og sameiginlegra rýma, bæði þeim sem leigutaki kemur þar fyrir og þeim sem fyrir voru og kappkosta við að viðhalda þeim gæðum og því ástandi sem hið leigða er í við upphaf leigutíma. Viðhald og rekstur loftræstikerfis, brunaviðvörðunarkerfis og vatnsúðakerfis er á ábyrgð leigutaka og ef hann vanrækir þessa skyldu sína getur leigusali, ef hann kys, látið framkvæma viðhaldið á kostnað leigutaka.

Leigutaki sér um fyrir sinn reikning að halda hinu leigða húsnæði í nothæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið að innan, endurnýja gólfefni þess með hæfilegu millibili o.s.frv. eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Viðhald og endurbætur sem leigutaki hefur staðið fyrir skapa honum ekki neins konar eignarréttindi.

11 Hönnun og útlit, breytingar á hinu leigða

Áformi leigutaki að gera breytingar á innréttingum, merkingum, auglýsingaskiltum og/eða innra eða ytra útliti í hinu leigða skal hann afhenda leigusala stutta verk- og efnislýsingu, teikningar, skissur og/eða þrívíddarmyndir í lit, sem sýna með óyggjandi hætti fyrirhugað útlit á hinu leigða og fá samþykki leigusala, og opinberra aðila eftir því sem við á, fyrir breytingunum. Leigutaka er ljóst að leigusali gerir ríkar kröfur um gæði hönnunar og innréttinga í fasteigninni.

Leigutaka er óheimilt að hefja framkvæmdir við breytingar á hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á leigusamning, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig fara skuli með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var í við upphaf leigutímans.

Leigutaki skal upplýsa leigusala um þá verktaka sem hann hyggst nota við framkvæmdir í hinu leigða. Leigutaki ber ábyrgð á því að verktakar á hans vegum fari að þeim reglum sem gilda um framkvæmdir í húsinu á hverjum tíma. Leigusali hefur heimild til að stöðva án fyrirvara framkvæmdir á vegum leigutaka telji hann að leigutaki og/eða verktakar á hans vegum hafi brotið gegn reglum þessum.

Leigusali getur á kostnað leigutaka og án undangengins dóms eða réttarsáttar látið fjarlægja innréttingar, auglýsingaskilti og annað sem leigutaki kemur fyrir í andstöðu við grein þessa að mati leigusala, eða lagt fyrir leigutaka að gera slíkt hið sama, og einnig á kostnað leigutaka gera viðeigandi lagfæringar vegna þess rasks sem kann að hafa orðið, eða leggja fyrir leigutaka að gera slíkt hið sama. Áður skal þó leigusali gera leigutaka skriflega grein fyrir því hvað stendur til að

fjarlægja og segja til um hverra úrbóta er krafist og veita leigutaka frest í tvær vikur frá því að honum bárust athugasemdir leigusala til að bregðast við.

12 Starfsemi leigutaka

Starfsemi leigutaka er almenn skrifstofustarfsemi. Leigutaka er óheimilt að hefja annars konar starfsemi í hinu leigða húsnæði án samþykkis leigusala. Leigutaka er skylt að halda uppi fullum rekstri í hinu leigða á leigutímanum, en þó getur komið til tímabundinnar lokunar eða minnkunar á umfangi rekstrar vegna framkvæmda leigutaka í samræmi við ákvæði 11. gr.

13 Aðgangsheimild leigusala á leigutíma

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Nema brýna nauðsyn beri til skal leigusali hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu og gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

14 Upplýsingaskylda aðila

Leigutaki skal veita leigusala skriflega upplýsingar um tengiliði leigusala hjá leigutaka, þ.e. nöfn, farsímanúmer og netföng (tölvupóst), sbr. grein 1 í þessum samningi. Leigutaki ber ábyrgð á því að upplýsa leigusala skriflega um breytingar sem kunna að verða á upplýsingum um tengiliði. Sending tölvupósts af hálfu leigusala á það netfang tengiliðar sem leigutaki hefur síðast tilkynnt leigusala skriflega um skal teljast mótttekinn af hálfu leigutaka við sendingu.

Þegar húsaleigulög áskilja að orðsendingar, hverju nafni sem þær nefnast, séu skriflegar skulu varðveitanlegar og framvísanlegar orðsendingar á rafrænu formi taldar fullnægja þessum áskilnaði séu þær sendar á síma, netfang eða annan ákvörðunarstað sem gefinn er upp í leigusamningi, sbr. 13. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

15 Vátryggingar

Leigusali mun einungis tryggja hið leigða með lögboðinni brunatryggingu og húseigendatryggingu. Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka á afnotasvæðinu eða í sameign, á því sem upp er talið hér að framan, gagnvart skemmdum af eldsvoða, vatni, hruni, þjófnaði eða tjóni af öðrum orsökum.

16 Tjón á hinu leigða

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni, sem ekki fæst bætt skv. lögboðnum tryggingum leigusala, og starfsmenn leigutaka og aðrir sem um eignina fara á hans vegum valda þar. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Verði hið leigða húsnæði eða fylgifé þess fyrir tjóni af völdum leigutaka, starfsmanna eða annarra aðila á hans vegum skal leigutaki gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má á eigin kostnað, nema tjón megi rekja beint til leigusala eða annarra sem hann ber ábyrgð á. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka.

17 Kostnaður af samningsgerð og þinglýsingu

Hvor aðili um sig skal bera sinn kostnað sem til fellur af samningsgerðinni.

18 Samningsrof

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að fella samning þennan úr gildi og gjaldfella útistandandi skuld leigutaka við leigusala ásamt áföllnum kostnaði. Komi til framangreinds getur leigusali krafist þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Ef leigutaki greiðir ekki skilvíslega leigugreiðslu, hlut sinn í sameiginlegum kostnaði, tækjaleigu og/eða annan kostnað sem hann er skuldbundinn til að greiða skv. leigusamningi þessum.
- B. Ef leigutaki vanrækir að uppfylla skyldur skv. leigusamningi.
- C. Ef einhverjar upplýsingar leigutaka sem snerta efni leigusamningsins eða atriði honum tengd reynast hafa verið rangar eða villandi þegar þær voru gefnar leigusala, þannig að leigusala, að eigin áliti, hefði ekki samþykkt gerð leigusamningsins með þeim kjörum sem samningurinn felur í sér ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir.

Ef leigusali telur að leigutaki hafi brotið gegn ákvæðum þessarar greinar skal gera honum skriflega viðvart og gefa honum þrjátíu (30) sólarhringa frest til þess að bæta úr vanrækslu sinni. Eftir það er leigusala heimilt að fella samning þennan úr gildi og krefjast útburðar leigutaka úr húsnæðinu.

Ef leigusamningi þessum er sagt upp á framangreindum grundvelli skal leigutaki greiða leigusala sannanlegt tjón, þar með talið tekjutap sem leigusali kann að verða fyrir vegna vanefnda leigutaka.

19 Sérstakar skyldur leigutaka

Fram til þess tíma að leigusamningur þessi fellur úr gildi, er sagt upp eða samningssambandi lýkur með einum eða öðrum hætti skuldbindur leigutaki sig til:

- A. Að starfsemi leigutaka sé ávallt í samræmi við lög og reglugerðir.
- B. Að upplýsa leigusala þegar í stað, ef upp koma þær aðstæður, sem rætt er um í 18. grein leigusamnings þessa.

20 Yfirlýsingar leigutaka

Leigutaki lýsir því hér með yfir:

- A. Að hann hefur staðið lögformlega rétt að öllum þeim ákvörðunum sem nauðsynlegt var að taka af hans hálfu til að skuldbinda sig samkvæmt leigusamningi þessum og uppfylla ákvæði hans og að leigusamningurinn sé því skuldbindandi fyrir hann að öllu leyti.
- B. Að leigusamningurinn brjóti ekki í bága við nokkurn samning, sem leigutaki, eigendur leigutaka, fyrirsvarsmenn leigutaka eða stjórnarmenn leigutaka eru aðilar að.
- C. Að hann hafi ekki vitneskju um neinn réttarágreining, sem veikt gæti fjárhagsstöðu hans verulega eða hæfi hans til að uppfylla skyldur sínar samkvæmt ákvæðum leigusamningsins.
- D. Að ekkert af þeim tilvikum sem nefnd eru í 18. grein séu til staðar eða fyrirsjáanleg í nánustu framtíð.
- E. Að engar þær upplýsingar sem fram koma í leigusamningnum eða eru í tengslum við efni hans og leigutaki hefur gefið eru rangar eða ófullnægjandi.

21 Skylda leigutaka til þátttöku í sérstöku félagi um húseignina

Leigutaki skuldbindur sig til þátttöku í félagi leigutaka Bogartúni 8-16 og taka þátt í samráði aðila sem reka starfsemi í fasteigninni ef fleiri leigutakar eru að henni. Utanumhald sameiginlegs kostnaðar færi fram á slíkum starfsvettvangi.

22 Ýmis ákvæði

Um önnur atriði en þau sem tilgreind eru í samningi þessum sérstaklega, skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda.

Breytingar og viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega.

23 Úrlausn ágreiningsmála

Ef ágreiningur kemur upp um túlkun eða framkvæmd samnings þessa munu aðilar leggja sig alla fram við að leysa þann ágreining með samkomulagi. Náist ekki samkomulag má reka dómsmál vegna ágreiningsins fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

24 Veiting upplýsinga og verndun trúnaðar

Aðilar bindast hér með gagnkvæmum böndum og heita því að viðlögðum drengskap og refs- og bótaábyrgð að allar trúnaðarupplýsingar sem þeir kunna að verða áskynja um hvorn annan eða starfsemi hvors annars verði nú og framvegis trúnaðarmál þeirra og gildir þagnarheit þetta um ókomna tíð.

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita fjármögnunaraðilum sínum og ráðgjöfum hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans.

25 Veðsetning leigugreiðslna

Leigusala er á hverjum tíma heimilt að veðsetja fasteignina og skuldbindur leigutaki sig til að árita veðsetningar leigugreiðslna til lánastofnana sé þess óskað af leigusala.

26 Samningur

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

Reykjavík, 3. maí 2021

f.h. leigutaka
Reykjavíkurborg
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

f.h. leigusala
HTO ehf.

Vottar að réttri dagsetningu,
fjárræði og undirritun aðila:

nafn,

kt.

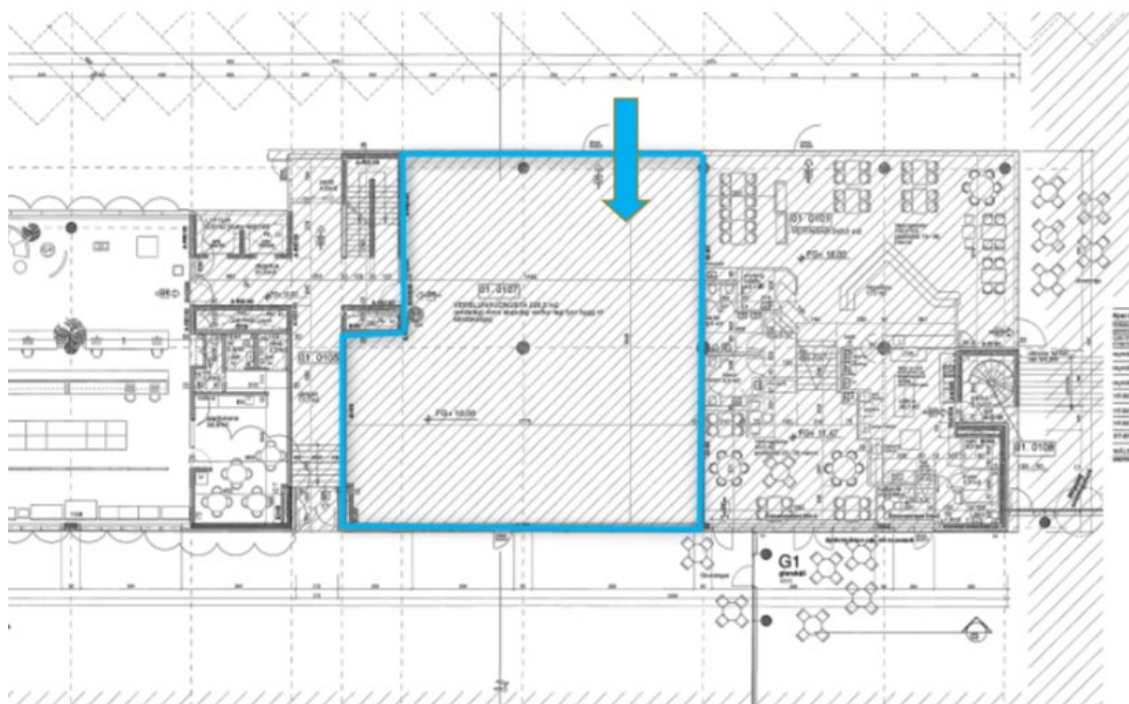
nafn,

kt.

Leigurými

Hér að neðan má finna afmörkun á hinu leigða

1 hæð



Leigusali mun tengja útsog við núverandi stokka í hinu leigða og leggja þá mögulega líka viðbótarstokka og dreifara inní rýmið fyrir innblástur sé þörf á því.