

LEIGUSAMNINGUR UM ÞJÓNUSTUMIÐSTÖÐ DAS VIÐ SLÉTTUVEG Í REYKJAVÍK

1. gr. Aðilar að leigusamningi

Leigusali: Sjómannadagsráð fyrir hönd Ölduvarar ehf, kt. 570269-2679, Hrafnistu við Brúnaveg, 104 Reykjavík.

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Fasteignin verður með eignarhaldi Ölduvarar ehf. kt. 650213-0840, sem er félag að öllu leyti í eigu Sjómannadagsráðs.

2. gr. Lýsing á leiguhúsnæði

Leigusali mun á árunum 2017-2019 reisa um 1.300 – 1.500 m² þjónustumiðstöð við Sléttuveg í Reykjavík, ásamt öllum nauðsynlegum búnaði og rekstraraðstöðu. Þjónustumiðstöðin mun hýsa þjónustu og félagsstarf sem ætluð er eldri borgurum við Sléttuveg og Skógarveg. Húsið mun m.a. hýsa þjónustu fyrir tilvonandi íbúa í leiguíbúðum aldraðra við Skógarveg og íbúa hjúkrunarheimils leigutaka og ríkis við Sléttuveg. Húsnæðið og skipulag þess mun taka mið af því að geta afhent alla þá þjónustu sem leigutaki þarfnast innan þjónustumiðstöðvarinnar en samhliða samningi þessum gera Velferðarsvið og Sjómannadagsráð með sér þjónustusamning vegna þeirrar þjónustu sem Sjómannadagsráð mun veita Velferðarsviði í þjónustumiðstöðinni.

3. gr. Hið leigða

Með samningi þessum tekur leigutaki á leigu 1.250 m² af brúttóflatarmáli af rými þjónustukjarna leigusala við Sléttuveg í Reykjavík samkvæmt þeim skilmálum og skilyrðum sem fram koma í samningi þessum. Hið leigða er leigt í því skyni að sinna lögbundinni og/eða valkvæðri þjónustu sveitarfélagsins við eldri borgara við Sléttuveg. Leigutaka er óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Sjá nánar í þjónustusamningi milli aðila vegna rekstar þjónustumiðstöðvar fyrir eldri borgara við Sléttuveg. Heimilt er að breyta fjölda leigðra fermetra með samþykki beggja aðila, en það skal gert með viðauka við þennan samning.

4. gr. Leigutími

4.1. Leigusamningur þessi er tímabundinn. Leigutími samnings þessa er 20 ár og lýkur þá án uppsagnar. Upphafstími leigunnar miðast við þann dag sem þjónustumiðstöðin verður tilbúinn til afhendingar þjónustu og þjónusta hefst. Dragist upphafstímamark á starfrækslu þjónustumiðstöðvarinnar, dregst upphaf leigutíma að sama skapi.

Áætlað upphaf leigutíma er 1. júlí 2019.

4.2. Aðilar geta samið um að framlengja leigusamningi þessum fyrir lok leigutíma en aðilar skulu þá óska viðræðna um framlengingu leigusamnings, með sannanlegum hætti, a.m.k. sex mánuðum fyrir lok hans. Ef hvorugur aðili sinnir því að óska eftir framlengingu eða segir honum upp með sannanlegum hætti, þá framlengist samningurinn sjálfkrafa um eitt ár í senn.

4.3. Komi til þess að þjónustusamningi sem Sjómannadagsráð og Velferðarsvið gera samhliða leigusamningi þessum, ljúki eftir endurskoðunarheimildum þjónustusamnings eða af öðrum ástæðum, er leigusala heimilt að segja upp leigusamningi þessum með sams konar fyrirvara og



kveðið er á um í þjónustusamningi aðila. Komi þannig til loka leigusamnings vegna loka þjónustusamnings, skulu leigulok miðast við sama dag og lok þjónustusamnings. Komi til loka leigusamnings áður en 20 ára leigutíma lýkur, skulu aðilar gera uppgjör á stöðu leigugreiðslna og gera með sér samkomulag um leigulok.

5. gr. Leigugreiðslur

5.1. Leigugreiðslur leigutaka skulu miðast við 8,7 % af stofnkostnaði byggingarinnar með búnaði og lausum innanstokksmunum. Með stofnkostnaði er átt við allan kostnað við byggingu hússins, þ.m.t. fjármagnskostnað á byggingartíma, umsjónarkostnaði, þinglýsingargjöld, tengigjöld, gatnagerðargjöld, ásamt nauðsynlegum búnaði og lausum innanstokksmunum fyrir starfsemina.

Áætlaður stofnkostnaður er kr. 450.000 á fermetra (m²). Leigugreiðslur geta því að hámarki numið kr. 3.263 á fermetra (m²) á mánuði. Grunnverð leigunnar er miðað við 1.250 m² verður því að hámarki kr. 4.078.125.- fyrir hvern mánuð.

Frá þeim tíma er leiga hefst mun leigufjárhæðin taka breytingum í hlutfalli við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu eins og Hagstofa Íslands reiknar hana á hverjum tíma, eins og hún verður þegar leigutími hefst. Verði vísitala neysluverðs aflögð verður miðað við sambærilega vísitölu. Vísitala neysluverðs til verðtryggingar er 439,6 stig í apríl 2017.

Ef áætlaður stofnkostnaður fer fram úr kr. 450.000 á fermetra áður en framkvæmdir hefjast skulu aðilar taka sérstaka ákvörðun um framhald samningsins.

Komist aðilar ekki að samkomulagi um framhald samningsins falla niður réttindi og skyldur samningsaðila samkvæmt honum. Ef ágreiningur kemur upp varðandi skiptingu greiðslu þess kostnaðar sem lagt hefur verið í varðandi verkefnið, ber að leggja hann til úrlausnar fyrir sáttanefnd, sbr. 12.gr. þjónustusamnings milli Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs fyrir hönd Hrafnistu vegna rekstrar þjónustumiðstöðvar fyrir eldri borgara við Sléttuveg, sem gerður er samhliða þessum samningi.

Sjómannadagsráð/Ölduvör mun fjármagna uppbygginguna með eiginfjár framlagi, styrk frá Framkvæmdasjóði aldraðra og lánum með veðandlagi í fasteigninni. Komi til að forsendur um fjármögnun bresti, er leigusala heimilt að segja upp leigusamningi þessum.

5.2. Leigugreiðslur skv. framangreindu, skulu greiddast mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga sem skal vera fyrsti dagur hvers mánaðar, en eindagi skal vera fimmta dag hvers mánaðar. Reikningar skulu berast með 15 daga fyrirvara fyrir eindaga. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga.

5.3. Ofangreint leiguverð tekur m.a. mið af afskriftum, fjármagnskostnaði, skyldutryggingum, sköttum, viðhaldi húsa og lóða og umsýslu- og stjórnunarkostnaði.

Í ofangreindri húsaleigu hins leigða er gert ráð fyrir að fasteignaskattur af hinu leigða teljist vera 1,32% af fasteignamati. Verði breyting þar á fram að upphafstíma leigunnar, sbr. 4. gr., skal leiðrétta leiguna í samræmi við þær breytingar. Sama regla á við um önnur fasteignagjöld (lóðarleigu, holræsagjald, vatnsgjald o.fl.) fram að upphafstíma leigunnar.

5.4. Leigugreiðslur skulu inntar af hendi mánaðarlega með innheimtueðli sem leigusali gefur út.

6. gr. Greiðsla rekstrarkostnaðar

Um skiptingu rekstrarkostnaðar af hinu leigða húsnæði milli leigutaka og leigusala fer almennt eftir ákvæðum í V. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum.

Leigutaka er skylt að greiða kostnað sem tengist notkun hins leigða og hlutdeild í sameign, s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað, sörplosun og förgun, ræstingu, snjóhreinsun, lóðarumhirðu, prófanir á brunaviðvörðunarkerfum og slökkvikerfum, starfsleyfi heilbrigðiseftirlits, eftirlit með lyftum, og annað sem á við um hlutdeild í sameign. Leigutaki greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Ef veitustofnanir innheimta sérstök fastagjöld eða árgjöld án beinna tengsla vatns- eða orkukaupa, skulu slík gjöld greidd af leigutaka. Komi til þess að leigutaki geri samning um heildarraforkaupa fyrir stofnanir og fyrirtæki ber leigusala að lúta slíkum innkaupum leigutaka.

Leigusali mun greiða fasteignagjöld, skipulagsgjald, tryggingar og önnur föst opinber gjöld, sem lögð eru á hina leigðu fasteign.

7. gr. Viðhald leiguhúsnæðis

Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald á hinu leigða meðan á leigutíma stendur. Þannig mun leigusali annast allt almennt viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigusali annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því sem fylgir hinu leigða. Leigusali skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfefni þess, og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigusali skal ætíð bera tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegrar húseigendatryggingar og mun leigusali taka venjulega húseigendatryggingu fyrir húsnæðið.

Telji leigutaki viðhaldi ábótavant skal hann skora á leigusala að bæta úr því. Sinni leigusali ekki kröfum leigjenda um úrbætur innan tveggja mánaða er leigjanda heimilt að láta framkvæma viðgerðina á kostnað leigusala og draga kostnaðinn frá leigugreiðslum eða krefja leigusala um kostnaðinn sérstaklega. Leigutaka ber þó áður en vinna hefst, að leita álits byggingafultrúa á nauðsyn hennar og samþykkis hans fyrir kostnaðinum að verki loknu.

8. gr. Ástand, umgengni o.fl.

Hið leigða verður afhent leigutaka sem nýbygging og skal vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu. Leigutaka, starfsmönnum, gestum og öðrum á þeirra vegum, 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.

Skyld er leigutaka að bæta að fullu það tjón sem hið leigða kann að verða fyrir á leigutímanum og hefur sannanlega orsakast af ógætilegri eða ótilhlýðilegri meðferð hans sjálfs og/eða aðila sem hann ber ábyrgð á.

Leigutaka er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Að öðrum kosti eignast leigusalinn endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans nema hann kjósi þá eða áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í upphaflegt horf, sbr. 66. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum.

Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigutaka, til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð.

9. gr. Riftun

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigu á réttum gjalddögum, hann gangi illa um hið

leigða eða brjóti á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum, að undangenginni skriflegri áskorun til leigutaka þar sem honum er gefinn 30 daga frestur til að bæta úr vanefndum.

Vanefni leigusali samning þennan verulega er leigutaka heimilt að rifta samningi að undangenginni áskorun til leigusala þar sem honum er gefinn 30 daga frestur til að bæta úr vanefndum. Leigutaki hefur heimild til að bæta úr vanefndum leigusala á kostnað leigusala, sinni leigusali ekki áskorun leigutaka um úrbætur.

Til að taka af allan vafa telst það veruleg vanefnd, sem heimilar leigusala að rifta samningi þessum að undangenginni skriflegri áskorun til leigutaka þar sem honum er gefinn hæfilegur frestur til úrbóta, nemi vanskil leigugjaldi þriggja mánaða eða meira.

10. gr. Vátryggingar

Leigusali skuldbindur sig til að tryggja fasteignina lögbundnum tryggingum og kaupa og hafa ávallt í gildi fullnægjandi tryggingar vegna hins leigða, s.s. ábyrgðartryggingu vegna tjóns sem orsakast kann af rekstri, notkun og starfsemi í hinu leigða.

11. gr. Framleiga

11.1. Leigutaka er óheimil hvers konar framleiga hins leigða, án sérstaks samþykkis leigusala.

11.2. Leigusala er jafnframt óheimilt að framselja samning þennan þriðja aðila, hvort heldur sem sá aðili sé að hluta eða í fullri eigu leigusala, nema til komi skriflegt samþykki, sbr. þó grein 1.

12. gr. Lok leigu o.fl.

12.1 Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, að öðru leyti en því sem telja má að leiði af venjulegri notkun og eðlilegum slitum, eða stafar af atvikum sem voru leigutaka sannanlega óviðkomandi.

12.2 Aðilum er ljóst að í samningi þessum er ekki unnt að senja um öll þau atriði sem upp kunna að koma. Samningur þessi kveður á um öll helstu atriði í samstarfi aðila en þeir munu að öðru leyti leitast við að leysa, eftir fremsta megni og í nánú samstarfi og af heiðarleika og trúnaði öll þau mál og/eða möguleg ágreiningsefni sem upp kunna að koma við framkvæmd samningsins.

12.3 Við framkvæmd samnings þessa munu aðilar beina skriflegum tilkynningum sem kveðið er um í samningnum til neðangreindra aðila og telst tilkynning á netfang í tölvupósti til viðkomandi aðila fullgild tilkynning enda sé unnt að staðfesta móttöku og sendingu viðkomandi tölvupóstar.

Hjá Reykjavíkurborg:

Sviðstjóri Velferðarsviðs
Regína Ásvaldsdóttir
e-mail: regina.asvaldsdottir@reykjavik.is
sími: 411-1111
fax: 411-9049

Hjá Sjómannadagsráði:

Framkvæmdastj. Sjómannadagsráðs
Sigurður Garðarsson
e-mail: sigurður@sjomannadagsrad.is
sími: 585-9500
fax: 585-9509



13. gr. Breyttar forsendur

Leigusamningur þessi fellur úr gildi ef húsnæðið eyðileggst af völdum elds eða af öðrum ástæðum, hvort sem það gerist fyrir eða eftir að leigutaki hefur tekið við húsnæðinu. Leigutaki á í slíkum tilvikum ekki rétt til neinna bóta úr hendi leigusala nema eyðileggingin sé sök leigusala sjálfs eða hann vanræki að gera leigutaka viðvart um hana.

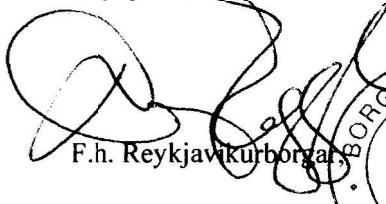
14. gr. Annað


- 14.1. Samningi þessum til fyllri skýringa gilda að öðru leyti ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með síðari breytingum.
- 14.2. Rísi mál út af samningi þessum, skal reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
- 14.3. Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.
- 14.4. Samningur þessi er 5 tölusettar blaðsíður. Er samningurinn gerður í tveimur eintökum, einu handa hvorum aðila og telst hvort um sig fullgilt frumrit samningsins.
- 14.5. Með undirritun samning þessa fellur úr gildi leigusamningur Reykjavíkurborgar og Sjómannadagsráðs/Hrafnistu vegna leigu þjónustukjarna fyrir eldri borgara við Sléttuveg, dags. 7. september. 2011

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

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs 11. maí 2017.


Reykjavík, 11. maí 2017.



F.h. Reykjavíkurborgar




Sjómannadagurinn
Reykjavík
F.h. Sjómannadagsráðs Kt. 570269-2679

Vitundarvottar:


191258-4277


190161-4279