



Borgarráð

Víðinesvegur 30 – Viðauki við húsaleigusamning

Óskað er eftir borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við húsaleigusamning vegna Víðinesvegjar 30, Víðines til Fallastakkanöf ehf., kt. 570708-0580. Hraunbær 150, 110 Reykjavík, Rúnars Þórs Guðmundssonar, kt. 100170-5079 og Sigrúnar Gunnbjörnsdóttur, kt. 190389-3749.

Greinagerð:

Þann 13. maí 2022 var vistheimilið að Víðinesi auglýst til útleigu. Í auglýsingu var tekið fram að eignin samanstæði af þremur samtengdum húsum. Eitt húsið, hús A, væri á tveimur hæðum en hin húsin, hús D og E, á einni hæð. Fjórða húsið, hús B (áður mhl. 07), hafði verið metið ónýtt og var því ekki hluti af auglýsingunni. Var tengigangur við það hús rifinn og húsinu lokað.

Leigutaki hefur nú falast eftir því að fá afnot af húsnæði B, u.þ.b. 190 m² á einni hæð, og nýta það í tengslum við rekstur þann sem hann hefur á höndum í Víðinesi, sem er rekstur gistiheimilis.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 2000,- pr. leigðan fermetra eða kr. 380.000,- á mánuði. Vegna ástands hússins þykir sanngjarnt að veita 90% afslátt af leigugjaldinu. Heildar leigugjald er því kr. 38.000,- að teknu tilliti til afsláttar.

Samningurinn er ótímabundinn með 12 mánaða uppsagnarfresti.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig,
Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Húsaleigusamningur, viðauki II, dags. í nóvember 2023
Leiguverðmat frá óháðum matsmanni



Húsaleigusamningur

Viðauki II

Landnúmer 125773, Fastanúmer 208-5572

Undirritaðir gera með sér svofelldan samning um leigu á húsi að Víðinesvegi 30, 116 Reykjavík, áður matshluti 07.

Samningsaðilar

Leigutaki: Fallastakkanöf ehf., kt. 570708-0580. Hraunbær 150, 110 Reykjavík.
Rúnar Þór Guðmundsson, kt. 100170-5079
Sigrún Gunnbjörnsdóttir, kt. 190389-3749
Tengiliður: Rúnar Þór Guðmundsson
Sími: 8921001
Tölvupóstur: runar@1001.is

Leigusali: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborg – Eignasjóður, kt. 570480-0149, Borgartún 12 – 14, Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Zbikowska
Sími: 620-3871
Tölvupóstur: daniela.kz@reykjavik.is

Aðilar gerðu með sér leigusamning þann 28. júlí 2022 og helst sá samningur að öllu leyti óbreyttur nema að því leyti sem viðauki þessi fjallar um.

Forsaga:

Þann 13. maí 2022 var vistheimilið að Víðinesi auglýst til útleigu. Í auglýsingu var tekið fram að eignin samanstæði af þremur samtengdum húsum. Eitt húsið, hús A, væri á tveimur hæðum en hin húsin, hús D og E, á einni hæð. Fjórða húsið, hús B (áður ~~mb~~ 07), hafði verið metið ónýtt og var því ekki hluti af auglýsingunni. Var tengigangur við það hús rifinn og húsinu lokað. Sjá viðauka við samning þennan.

Leigutaki hefur nú falast eftir því að fá afnot af húsnæði B og nýta það í tengslum við rekstur þann sem hann hefur á höndum í Víðinesi, sem er rekstur gistiheimilis.

Leigusali hefur samþykkt að veita leigutaka afnot af húsnæðinu á þeim forsendum að ólíklegt geti talist að matshlutinn gagnist öðrum en leigutaka sjálfum þar sem að húsnæðið er afskekkt og nokkrir kílómetrar í næstu byggð. Að auki var húsið áður hluti af húsaklasanum sem leigutaki leigir nú þegar undir rekstur sinn. Ekki er talin ástæða til að auglýsa húsnæðið þar sem að það er mat leigusala að leigutaki hafi einn hagsmuni af því að fá húsnæðið til afnota vegna tengsla þess og nálægðar við þau hús er leigutaki hefur þegar á leigu og m.v. ástand þess.

Leigutaki hefur heimild til að koma húsnæðinu í viðunandi ástand þannig að hann hafi not af því. Kostnaður við framkvæmdir mega þó ekki vera umfram þær viðmiðunarfjárhæðir sem fram koma í 23. gr. laga um opinber innkaup nr. 120/2016 og þeim reglum og reglugerðum sem settar eru með stoð í lögnum. Ákveði leigutaki að hefja framkvæmdir á húsinu er hann meðvitaður um gagnkvæman uppsagnarfrest sem er 12 mánuðir. Leigutaki sættir sig við að öllu leyti að hann á enga kröfu á hendur



Viðauki vegna húsaleigusamnings um Víðines

leigusala vegna alls þess kostnaðar er hann kann að leggja til, þ.m.t. útlagðs kostnaðar eða annars þess sem hann kann að leggja til við að koma húsnæðinu í nothæft ástand.

Leigutaki hefur kynnt sér húsnæðið rækilega og gerir sér fulla grein fyrir því að húsnæðið, eins og það er við afhendingu, uppfyllir ekki reglur um innivist vegna raka og myglu¹. Leigusali þekkir ekki ástand þaks, lagna, veggja, gólfa eða annars sem viðkemur ástandi hússins. Leigutaki á engar kröfur á hendur leigusala vegna ástands húsnæðisins, hvorki um úrbætur né frekari afslátt á leigugjaldi en fram kemur í samningi þessum og getur leigutaki ekki krafist leigusala um úrbætur á grundvelli 1. mgr. 17. gr. eða 2. mgr. 20. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 og dregið frá leigugreiðslu sinni leigusali ekki úrbótum.

Leigutaki ber fulla ábyrgð á tjóni sem kann að verða vegna notkunar húsnæðisins, fellur heilsutjón hans og fólks á hans vegum þar undir. Þá skal leigutaki ábyrgjast skaðleysi leigusala vegna notkunar á húsinu.

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er húsnæði að Víðinesvegi 30, 116 Reykjavík. Nánar tiltekið er um að ræða um 190 m² húsnæði á einni hæð, áður matshluti 7. Sjá nánar viðauka við samning þennan.

2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. desember 2023 eða fyrr.

Samningurinn þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur skv. viðauka þessum og aðalsamningi er tólf mánuðir. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðarmót.

Leigutaki getur óskað eftir að uppsagnarfrestur verði endurskoðaður þegar fyrirhuguð lega Sundabrautar liggur fyrir enda er leigutaki skuldlaus við leigusala og gögnum skv. viðaukum við aðalsamning hefur verið skilað.

Ef leigutaki skilar húsnæðinu ekki fyrir umsaminn skilatíma mun leigusali sjá um að rýma húsnæðið og þrifa, flytja og geyma eigur leigutaka á kostnað leigutaka.

Leigusali er ekki skyldugur til að útvega leigutaka sambærilegt húsnæði til afnota við lok þessa leigusamnings.

3. gr. Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 2000,- pr. leigðan fermetra eða kr. 380.000,- á mánuði. Heildar leigugjald er því kr. 38.000,- að teknu tilliti til afsláttar í 3. mgr. þessarar greinar.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysliverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í nóvember 2023 sem er 599,9 stig. Hún skal þó aldrei fara undir tilgreinda grunnvísitölu í samningi.

Leigutaki fær húsnæðið afhent við samþykkt samnings og byrjar að greiða húsaleigu frá 1. nóvember 2023. Sanngjarnt þykir að leigutaki fái 90% afslátt af leiguverði á leigutímanum þar sem að húsið er talið vera ónothæft. Þó standa útveggir, gólf, gluggar og þak.

¹ <https://www.innivist.com/447026196>



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. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

4. gr.

Ástand hins leigða, umgengni og ábyrgð

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti. Leigutaka er kunnugt um að hið leigða hefur staðið tómt að undanfögnu og að leigusali hefur ekki haft starfsemi í húsnæðinu um nokkurt skeið. Mikill raki og rakaskemmdir eru í hinu leigða og hefur það verið metið ónýtt af fagmanni. Með vísan til framangreinds hefur leigusali hvatt leigutaka til að skoða hið leigða gaumgæfilega fyrir afhendingu.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða í ekki síðra ástandi en það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma án endurgjalds. Leigutaki er meðvitaður um og samþykkir að hann mun ekki krefja um greiðslu eða kaupa á nokkru því sem leigutaki lætur í té hinu leigða á leigutímanum. Allar breytingar eru á ábyrgð og kostnað leigutaka. Fari leigutaki út fyrir heimildir sínar ber hann sjálfur í einu og öllu ábyrgð á því tjóni sem hann, leigusali og/eða fólk á vegum leigutaka kann að verða fyrir.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólk á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur. Leigutaki skal annast öll þrif og hreinlæti á hinu leigða.

5. gr.

Annað

Leigutaki ber ábyrgð á að afla tilskilinna leyfa og réttinda. Synjun um leyfi eða réttindi vegna ástands hins leigða skapar leigutaka ekki bótarétt gagnvart leigusala.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

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

Reykjavík, _____ nóvember, 2023

F.h. Reykjavíkurborgar með fyrirvara um
samþykki borgarráðs:

F.h. Fallastakkanöf ehf.
Rúnar Þór Guðmundsson



Viðauki vegna húsaleigusamnings um Víðines

Vottar að rétttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Nafn og kt.

Nafn og kt.

Viðauki

Kort 1

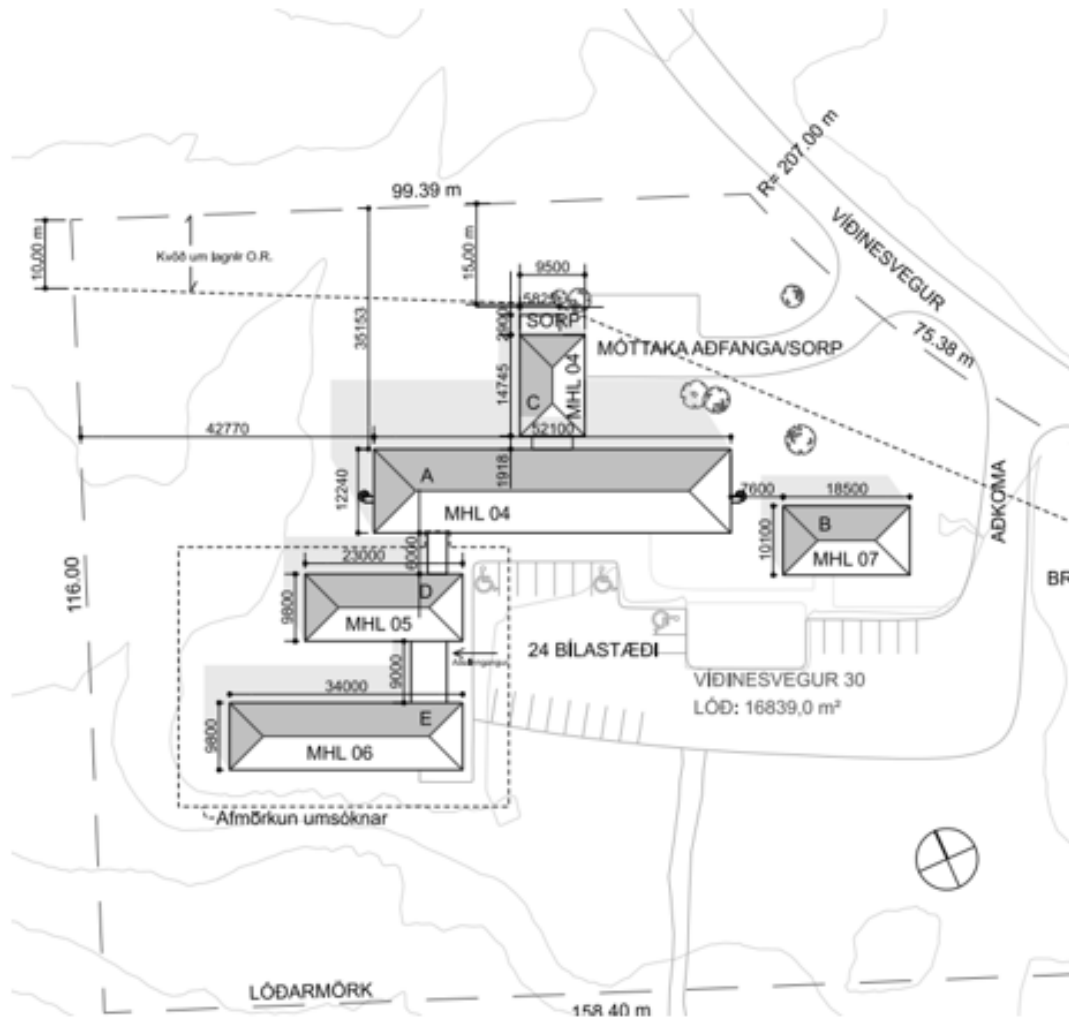


Kort 2





Kort 3





Verðmat

Víðinesvegur 30, merkt 01-01, 162 Reykjavík (Kjalarnes)

**101 REYKJAVÍK**
FASTEIGNASALAKristín Sigurey Sigurðardóttir
Löggiltur fasteignasali
Háaleitisbraut 58-60, 108 Reykjavík
Sími: 511 3101
www.101.is

Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingeær	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B	M	Lýsing
208-5572	04 01 01	1977	1635.3	613.750.000	204.350.000	64.250.000	268.600.000	7	7	Atvinnuhúsnæði
208-5572	05 01 01	1985	243.0	89.500.000	29.950.000	0	29.950.000	7	7	Hjúkrunarheimili
208-5572	06 01 01	1988	387.5	162.950.000	54.600.000	0	54.600.000	7	7	Hjúkrunarheimili
Samtals			2265.8	866.200.000	288.900.000	64.250.000	353.150.000			

Undirritaður hefur að beiðni eiganda skoðað og metið til leiguverðs neðangreinda eign ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu. Skráður eigandi eignarinnar er: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220

Lýsing eignar: Sérstæð bygging á lóðinni Víðinsnesvegi 30 en bygginging er hluti af fleiri byggingum á svæðinu. Hluti af ofangreindu fastanúmeri en kemur ekki fram á fasteignamati eða matshluti 07 á lóð. Eignin er óhæf til nokkurrar notkunar m.v. ástand í dag en mikilvægt vatn hefur legið inni í húsinu sem hefur eyðilagt allt tréverk og innviði hússins. Mikil mygla er í lofti, veggjum og gólf. Allar innréttingar eru ónýtar og skipta þarf um þak í heild sinni. Gluggar eru ónýtir og múr að utanverðu farinn að brotna. Pípu- og raflagnir óvirkar.

Áætlað hæfilegt leiguverð pr. mánuð: 35.000,- Fyrir eignina í núverandi ástandi
Áætlað hæfilegt leiguverð pr. mánuð: 390.000,- Fyrir eignina í nothæfu og góðu ástandi.

Forsendur:

Við matsreikning er hér einkum stuðst við skoðun á staðnum en ekki er hægt að m.v. almennt markaðsleiguverð þar sem eignin er ónýt.

Trúnaðaryfirlýsing matsmanns:

Framanskráða eign hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða eigendur eignar.

Niðurstaða

Þrjátíuogfimmþúsundkrónur

Reykjavík 18.10.2023

Kristín Sigurey Sigurðardóttir, Löggiltur fasteignasali
Kristín Sigurey Sigurðardóttir
Löggiltur fasteignasali
Kt. 290969-4419
Kristín Sigurey Sigurðardóttir, Löggiltur fasteignasali