



Borgarráð

Samkomulag við Íslenska gámafélagið um lok leigu í Gufunesi.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki fyrirbyggjandi samkomulag við Íslenska gámafélagið um lok leigu í Gufunesi og flutning fyrirtækisins á Esjumela.

Greinargerð

Tekist hefur samkomulag við Íslenska gámafélagið um lok leigu á athafnasvæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar í Gufunesi og að fyrirtækið flýti flutningi á starfsemi fyrirtækisins upp á Esjumela.

Tilfni þessa samkomulags er ósk Reykjavíkurborgar og aðra lóðarhafa að fyrirtækið flytji sem fyrst þannig að starfsemi fyrirtækisins hafi sem minnst áhrif á þá uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem er að hefjast og rekstur þeirra fyrirtækja sem hafa þegar byggt upp starfsemi þarna.

Í undirbúningi er að skipuleggja það svæði sem leigutaki hefur haft til umráða en til þess að það sé mögulegt þarf að fara í þó nokkrar fornleifarannsóknir strax í sumar. Með þessu samkomulagi verður hægt að byrja strax á rannsóknum og ljúka gerð skipulags fyrir áfanga 2.

Samkomulagið felur í sér að flutningi fyrirtækisins verði lokið fyrir 31. júlí 2021 en gildandi samningur gerði ráð fyrir að leigutaki flytji fyrir 31. desember 2022. Félagið mun skila hluta af húsnæði í áföngum fyrir þann tíma.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samkomulag um lok leigusamnings um Gufunes dags 24. apríl 2020.

Gildandi leigusamningur frá 20. maí 2016.

Samkomulag um lok leigusamnings um Gufunes.

landnúmer: 108955, fastanúmer: 203-8422.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigusali, og Íslenska gámafélagið ehf., kt. 470596-2289, Gufunesi, 112 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér eftirfarandi samkomulag um lok samnings um leigu á fasteignum í Gufunesi, Reykjavík.

1. gr.

Samningar.

Aðilar gerðu með sér samning þann 20. maí 2016 þar sem leigutaki tók á leigu tilgreindar fasteignir leigusala í Gufunesi í Reykjavík. Aðilar leigusamnings eru nú sammála um að ljúka samningi um leigu fasteignanna fyrir en samningur gerir ráð fyrir en skv. honum átti leiguréttarsamband aðila ljúka þann 31. desember 2022. Samkomulag er nú um að tilgreindur leigusamningur falli endanlega úr gildi þann 31. júlí 2021 en hluta af fasteignum var skilað 1. apríl 2019 og 1. september 2019.

2. gr.

Skilatími hins leigða.

Leigutaki hefur skilað til leigusala eignum leigusala í áföngum.

- Hluta matshluta 15 ásamt enda lóðar við matshluta 15 var skilað 1. júní 2019. Sjá nánari afmörkun í fylgiskjölum 1 og 2.
- Matshluta 03 ásamt hluta lóðar var skilað 1. júní 2019. Sjá nánari afmörkun í fylgiskjali 1.
- Skrifstofubýggingu, matshlutum 19 og 54 var skilað 1. september 2019 að undanskildu rými vigt og vigtunar aðstöðu og aðgengi að því á 1. hæð norðurenda. Þegar var búið að skila hluta af matshluta 54. Sjá meðfylgjandi afmörkun í fylgiskjölum 1 og 2.
- Hluta lóðar var skilað 1. júní 2019 og 1. september 2019. Sjá nánari afmörkun í fylgiskjali 1.

Öðrum fasteignum leigusala skilar leigutaki til leigusala eigi síðar en 31. júlí 2021. Skal fara fram formleg móttaka eigna þar sem aðilar hittast og fara yfir ástand þeirra. Skal leigutaki þá vera búinn að fjarlægja alla lausa muni í eigu leigutaka, umframjarðveg og annað sem tilheyrir rekstri leigutaka eða framleigutaka hans.

3. gr.

Leigukjör.

Núverandi leigukjör haldast óbreytt til 31. mars 2020. Frá 1. apríl 2020 lækkar leiga um 42,2%. Sjá útreikning á fylgiskjali 3. Núverandi bankatryggingu verður skilað í lok leigutíma.

4. gr.

Samningar sem leigusali yfirtekur við skil.

Leigusali tekur þann 1. apríl 2020 við skyldum og réttindum Íslenska gámafélagsins skv. eftirfarandi leigusamningum,

- Húsaleigusamningi við Móðir náttúru ehf., dags. 7. maí 2008, sjá fylgiskjal 4a.
- Húsaleigusamningi við Hjálmar Gunnlaug Haraldsson, dags. 4. september 2012. Sjá fylgiskjal 4b.

Engir aðrir leigusamningar eru á vegum leigutaka í Gufunesi.

5. gr.

Ný aðstaða ÍG á Esjumelum í landi Varmadals.

Reykjavíkurborg úthlutaði þann 19. september 2019 ÍG lóð að Kalksléttu 1. Sjá fylgiskjal 5.

Lóð var úthlutað gegn greiðslu gatnagerðargjalds. Inneign leigu vegna 2 gr. skal ráðstafað til greiðslu hluta gatnagerðargjalda lóðarinnar Kalksléttu 1 og hefur ÍG því nú greitt þá fjárhæð inn á gatnagerðargjöld vegna lóðarinnar. Greiða skal eftirstöðvar gatnagerðargjalds við innlögn byggingarnefndarteikninga en í síðasta lagi 31. júlí 2021. ÍG er heimilt ef félagið óskar að greiða Reykjavíkurborg eftirstöðvar gatnagerðargjalds með skuldabréfi útgefnu til Reykjavíkurborgar til 4 ára, verðtryggt með 5% vöxtum. Skuldabréfið skal vera með allt að 42 gjalddögum með einum mánuði milli gjalddaga og skal fyrsti gjalddagi vera sex mánuðum eftir útgáfu skuldabréfs.

ÍG verði heimilað að losa uppgröft úr lóð Kalksléttu 1 í námu í landi Varmadals án greiðslu með fyrirvara um samþykki skipulags. Þessi heimild rennur út 1. júlí 2021 en þá er áætlað að ganga frá námusvæði. Sjá fylgiskjal 7.

6. gr.

Möguleg stækkun á svæði ÍG á Esjumelum í landi Varmadals.

Reykjavíkurborg mun gefa út lóðarvilyrði til ÍG fyrir lóðunum Járnsléttu 8 og Bronssléttu 7 sem eru næstu lóðir við Kalksléttu 1. ÍG getur nýtt sér umrætt lóðarvilyrði undir starfsemi fyrirtækisins komi til þess að lóð að Kalksléttu 1 verði of lítill fyrir fyrirtækið. Lóðarvilyrðið gildi til loka árs 2024.


7. gr.


Annað

Leigutaki heimilar leigusala að fara strax í fornleifarannsóknir á leigulóð ÍG í Gufunesi á leigutímanum. Leigusali mun leitast við að truflun vegna þessa verði í lámarki. Sjá nánar merkingar fornleifa í fylgiskjali 6.

Aðilar skuldbinda sig til að gera engar aðrar kröfur hvor á hendur öðrum vegna samninga um Gufunes. Aðilar munu því engar kröfur gera hvor á hendur öðrum, hverju nafni sem nefnast kunna vegna skyldna og réttinda aðila skv. tilvitnuðum samningum.

Reykjavík 24. apríl 2020


Samþykktur f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs




Samþykktur f.h. Íslenska Gámafélagsins



Vottar að rétttri undirskrift,
fjárnæði og dagsetningu:

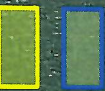

kt. 140784-4359

kt.

Fylgiskjal 1



Nýverandi leigusæði og húsnæði skilað
Svæði og húsnæði skilað



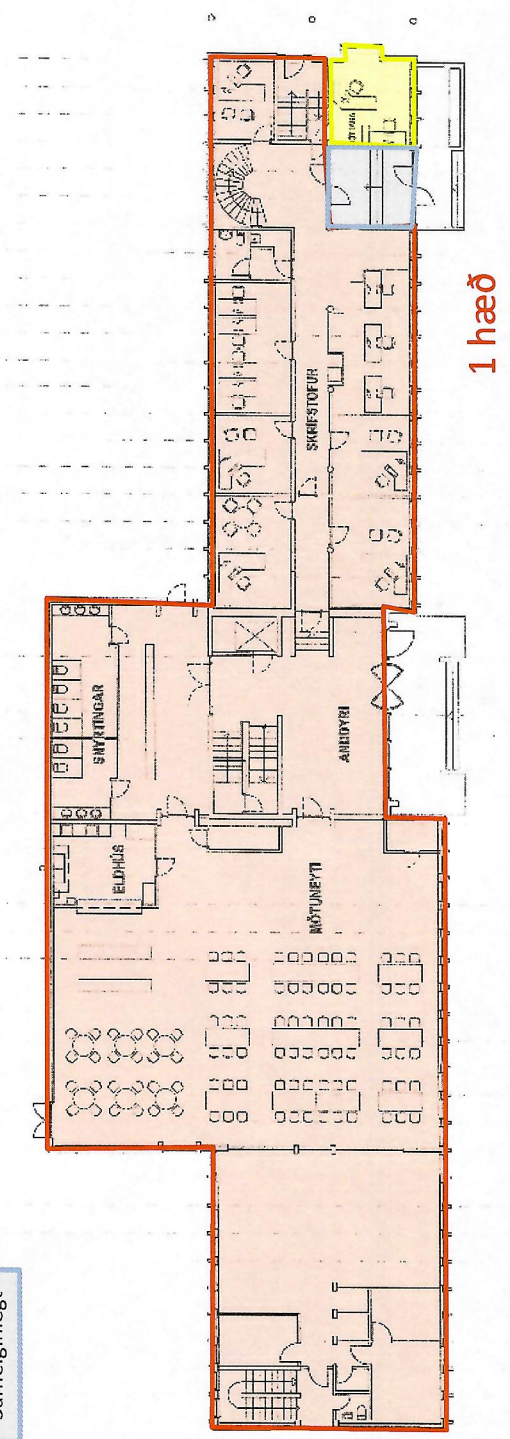
1. júlí 2021

Skrifstofuhús matshluti 54 og 19

ÍG með til 31/7 2021

Skilað auk 2 hæðar og kjallara

Sameiginlegt

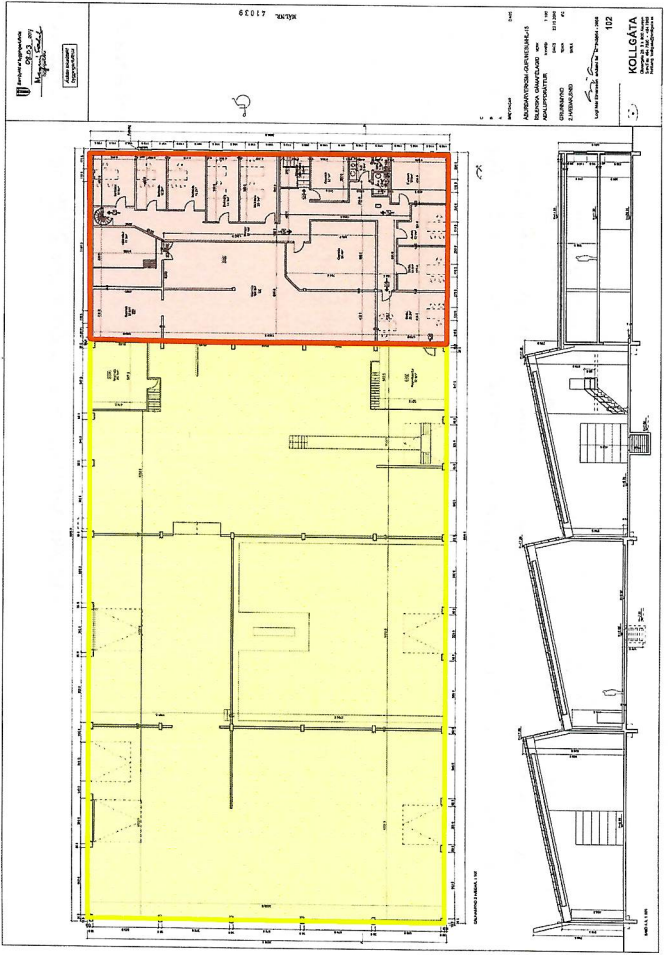


Verkstæðishús matshluti 15

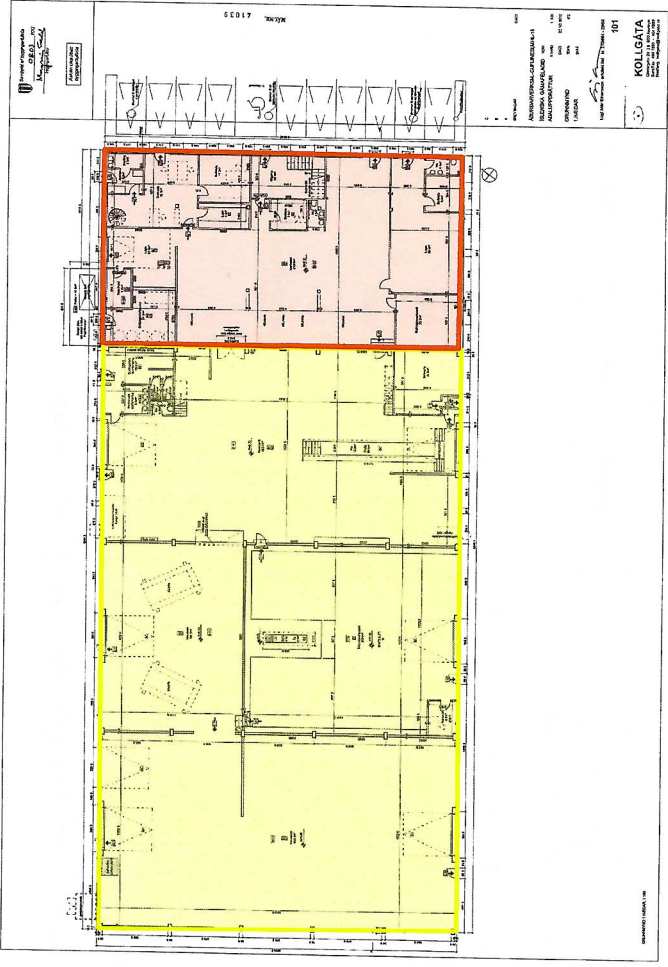
ÍG með til 31/7 2021

Skillað

1 hæð



2 hæð



	Stærð m2	Áfram í leigu m2	Skilað m2	% skilað
2158,8	25	2133,8	98,8%	
2520	1518,1	1001,9	39,8%	
2846	2846	0	0,0%	
1460	1460	0	0,0%	
1139	0	1139	100,0%	
Samtals	10123,8	5849,1	4274,7	42,2%
				57,8%

- Skrifstofuhúsnæði merkt 19 og 54 á fylgiskjali 1 að undanskildum skrifstofum á 2 hæð ásamt sameign sem áður hýstu skrifstofur Sorpu. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands eru þetta matshlutar 19 og 54. Fasteignirnar eru 876+1791,6 fermetrar að stærð og voru byggðar árin 1954 og 1981. Stærð húsnæðisins, þar sem Sorpa var áður og er undanskilið leigu, er 508,8 fermetrar að stærð auk sameignar.
- Verkstæðis- og lagerhús merkt 15 á fylgiskjali 1. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er þetta matshluti 15. Fasteignin er 2520 fermetrar að stærð og var byggð 1966.
- Skemma merkt 04 á fylgiskjali 1. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er þetta matshluti 04. Fasteignin er 2846 fermetrar að stærð og var byggð árið 1962.
- Sekkjunarstöð merkt 52 á fylgiskjali 1. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er þetta matshlutar 52. Fasteignin er 1460 fermetrar að stærð og var byggð árið 1972.
- Geymsluhúsnæði merkt 03 á fylgiskjali 1. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er þetta matshluti 03. Fasteignin er 1139 fermetrar að stærð og var byggð árið 1955. Leigutaki skal gera aðgengi að þeirri skemmu frá svæði B.

Leiga í apríl 2020 hefði orðið án skila **3.573.342**

Leiga verður frá og með 1. apríl 2020 (verðlag í apríl) **2.064.525**

Til lækkunar leigu vegna skila 1/6 2019 og 1/9 2019 sem gengur upp í greiðslu gatnagerðargjalda **14.340.030**

Húsaleigusamningur

Samningsaðilar:

Leigusali: Rjáfur ehf
Kt. 691205-0370
Gufunesvegi
112 Reykjavík

Leigutaki: Móðir náttúra ehf
Kt. 471003-3010
Gufunesvegi
112 Reykjavík

1.gr. hið leigða.

Húsnæði er uþb 389 m² og skiptist á eftirfarandi hátt:

Efri hæð (vinnsla, skrifstofa, salerni) uþb 139 m²

Neðri hæð (pökkun, lager, kæli- og frystirými, salerni, fataherbergi) uþb 238 m².

Geymsluherbergi á neðri hæð uþb 12 m².

Einnig hefur leigutaki aðgang og not af sameiginlegum gangi í kjallara sem liggur samhliða pökkunarrými leigutaka.

2.gr. leigutími.

Leigusamningur er ótímabundinn en skal eigi vera til skemmri tíma en 1. maí.2011 og er gagnkvæmur uppsagnarfrestur aðila skv. Húsaleigulögum 1994 nr.36 eftir þann tíma.

Upphaf leigutíma miðast við 1.júní 2008. Þar með fellur húsaleigusamningur dagsettur

08.10.2003 úr gildi. Verði breyting á samning Íslenska Gámafélagsins við

Reykjavíkurborg mun Íslenska Gámafélagið segja samning upp í fyrsta lagi þann 1. maí

2011. Verði engin breyting á samning ÍG og Reykjavíkurborgar mun samningur þessi

framlengjast ótímabundið (skv. húsaleigulögum 1994 nr.36) sem áður segir.

Ítrekuð vanskil leigutaka geta heimilað leigusala að rifta samningnum. Önnur brot leigutaka á skyldum hans skv. samningi þessum geta leitt til riftunar samningsins þegar í stað.

3.gr. fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Fjárhæð húsaleigu er kr. 268.936,- tvöhundruðsextíuogáttapúsundnífuhundruðþráttíu ogsex krónur (án vsk) – á mánuði og skal húsaleiga greidd fyrirfram fyrir hvern mánuð samkvæmt útsendum greiðsluseðlum Rjáfur ehf.

Húsaleiga er bundin vísitölu neysluerðs til verðtryggingar mv. apríl mánuð 2008. Skal leigufjárhæðin breytast í réttu hlutfalli við breytingar á vísitölunni mánaðarlega.

4.gr. tryggingar

Tryggingar er ekki krafist

5.gr. ástand hins leigða ofl.

Leigutaki tekur við hinu leigða húsnæði í því ástandi sem það er nú og leigutaki hefur kynnt sér.

6.gr. viðhald leiguhúsnæðis

Með vísan í IV. Kafla húsaleigulaga nr. 36/1994 skal öll lágmarks viðgerðar- og viðhaldsvinna vera á kostnað leigusala. Leigusali mun taka tillit til þess að hið leigða húsnæði er ætlað viðkvæmri matvælavinnslu, sem háð er leyfi heilbrigðisyfirvalda. Leigusali mun því miða lágmarkskröfur sínar í samræmi við það.

7.gr. rekstrarkostnaður.

Leigutaki greiðir fyrir rafmagn eftir álestrarmæli en hiti er innifalin í leigufjárhæð. Leigusali greiðir lögbundnar brunatryggingar vegna fasteigna og fasteignagjöld. Leigutaki tekur aðrar tryggingar s.s. brunatryggingar vegna innbús og tryggingar

8.gr. önnur ákvæði.

Ofangreind aðstaða er leigð til ofangreinds leigutaka til að hafa þar aðstöðu undir matvælaframleiðslu sína eins og lesa má í stofnsamþykktum leigutaka og er önnur notkun óheimil án samþykkis leigusala. Leigutaka er heimilt að framselja leigurétt sinn skv. samningi þessum, veiti leigusali samþykki sitt fyrir því. Húsnæðið og efndir samnings þessa eru að öllu leyti á ábyrgð leigutaka. Öll sorphirða sé á vegum Íslenska Gámafélagsins.


Rísi ágreiningur um leigusamning þennan skal mál vegna hans rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.


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

Reykjavík 07.05.2008.

Leigusali:
F.h. Rjáfur ehf.

Leigutaki:
F.h. Móður náttúru ehf.


Jón Þórir Frantzson
Frankvæmdastjóri


Valentína Björnsdóttir
Frankvæmdastjóri

Vattar:

Jóran Þórir 230266-2980
Kristín Kolbrinsdóttir 240174-5619




HÚSALEIGUSAMNINGUR um atvinnuhúsnæði

1. gr.

Samningsaðilar

Leigusali: Íslenska gámafélagið ehf., kt. 470596-2289, Gufunesi, 112 Reykjavík og Rjáfur ehf., kt. 691205-0370.

Leigutaki: Hjálmar Gunnlaugur Haraldsson kt. 230151-4749,

2. gr.

Hið leigða

Hið leigða er ca. 30fm. skrifstofuherbergi á athafnasvæði Íslenska gámafélagsins ehf. í Gufunesi. Hið leigða er fyrsta herbergi á hægri hönd í kjallara skrifstofubyggingar Íslenska gámafélagsins ehf., þegar gengið er inn um austurenda. Hið leigða hefur verið í leigu leigutaka síðan 2006 og er leigt skv. þessum samningi í núverandi ástandandi sem leigutaki þekkir vel og hefur kynnt sér rækilega. Hið leigða er leigt sem skrifstofuhúsnæði.

3. gr.

Leigutíminn

Leigusamningur þessi er ótímabundinn og er gagkvæmur uppsagnarfrestur þrjú mánuðir frá fyrstu mánaðarmótum eftir tilkynningu með sannanlegum hætti.

4. gr.

Fjárhæð og greiðsla leigunnar

Umsaminn mánaðarleg leigufjárhæð fyrir hið leigða er kr. 32.000. Leiguna ber að greiða fyrirfram hvern mánuð, skv. reikningi, þar sem gjalddagi er fyrsti hver mánaðar og eindagi fimmti hvers mánaðar. Eftir eindaga bætast við leigufjárhæðina hæstu lögleyfðu dráttarvextir til greiðsludags. Greiði leigjandi ekki leiguna innan eindaga, felur það í sér sjálfkrafa riftun á leigusamningi þessum. Húsaleiga er bundin vísitölu neysliverðs og hækkar sem henni nemur mánaðarlega, í fyrsta sinn 1. október 2012.

5. gr.

Framleiga

Með leigusamningi þessum er leigusali að framleigja leigutaka húsnæði sem leigusali leigir af Skipulagssjóði Reykjavíkurborgar. Getur leigutaki ekki öðlast ríkari rétt en samningur milli leigusala og Skipulagssjóðs Reykjavíkur veitir leigusala. Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða í heild eða hluta án samþykkis leigusala. Brjótí leigutaki ákvæði um framleigu er það riftunarforsenda.

6. gr.

Ástand hins leigða

Leigutaki hefur kynnt sér rækilega ástand hins leigða og sættir sig við það að öllu leyti.

7. gr.

Skil hins leigða

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala hreinu og snyrtilegu og ekki í lakara ástandi en hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegs slits og notkunar.

8. gr.

Viðhald

Allt eðlilegt og nauðsynlegt viðhald greiðast af leigutaka.

9. gr.

Umgengnis skyldur og réttindi

Leigutaka er skyld að fara í hvívetna með hið leigða, vel og þríflega og á þann hátt er samræmist viðteknum reglum og venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Er leigutaka óheimilt að nota hið leigða á annan hátt en upphaflega er umsamið sbr. 2. grein. Leigutaki skuldbindur sig til að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er á svæðinu starfa eða valda óþægindum eða ónæði. Leigusali

GH SS

M

GH

GH/19

og umboðsmaður hans eiga með hæfilegum fyrirvara rétt til aðgangs að hinu leigða til eftirlits og til að sýna hið leigða væntanlegum leigutökum þó ekki meira en tvær klukkustundir á dag. Skal tilkynna leigutaka um slíka heimsókn fyrirfram með dags fyrirvara. Leigusali áskilur sér rétt að fjarlægja allt það sem kann að vera á vegum leigusala á eða í hinu leigða, sem er til þess fallið að vera sjónmengandi eða bera vott um vanhirðu og sóðaskap á svæðinu, með hæfilegum fyrirvara og tilkynningu, á kostnað leigutaka.

10. gr.

Bótaábyrgð

Leigutaki er bótaábyrgur gagnvart leigusala fyrir öllu tjóni á hinu leigða og fylgifé þess sem verða kann af hans völdum, starfsmanna hans eða af völdum þeirra manna eða dýra sem eru á hans vegum í eða á svæði Íslenska gámafélagsins ehf.

11. gr.

Vanefndir

Standi leigutaki ekki í skilum með leigugreiðslur á réttum gjalddögum, fari illa með hið leigða, eða vanefni samning þennan í öðrum verulegum atriðum þá hefur hann fyrirgert leigurétti sínum og öðrum réttindum skv. samningi þessum. Skal honum þá skylt að rýma hið leigða þegar í stað eftir kröfu leigusala, sem skal tilkynna leigutaka það skriflega með 14 daga fyrirvara í ábyrgðarbréfi eða á annan sannanlegan hátt. Verði leigutaki ekki við slíkum tilmælum, mun leigusali eða réttur umboðsmaður hans krefjast útburðar með atbeina Sýslumanns, á kostnað leigutaka, hafi hann ekki rýmt hið leigða sjálfviljugur. Leigutaki er auk þess ábyrgur fyrir dráttarvöxtum og öllum kostnaði sem af vanefndum hlýst.

12. gr.

Starfsemi á svæðinu

Leigusali leigir leigutaka hið leigða með stoð í samningi milli leigusala og Skipulagssjóðs Reykjavíkurborgar. Á grundvelli þess samnings undirgengst leigusali skyldur sem leigutaki verður einnig að undirgangast. Þær skyldur fela í sér að leigutaki skal hafa öll tilskilin leyfi til atvinnurekstrar sé gerð krafa um það samkvæmt lögum eða öðrum reglum. Starfsemi leigutaka verður að teljast eðlilega eiga heima á svæði því sem leigusali hefur til umráða og leigutaki verður að vera í skilum við Skipulagssjóð Reykjavíkurborgar. Leigutaka ber að virða starfsemi leigusala á svæðinu í hvívetna og sjá til þess á allan hátt að ekki sé vegið að viðskiptum og/eða viðskiptasamböndum leigusala, né þeim teft í hættu. Þá skuldbindur leigutaki sig til að versla eingöngu við leigutaka um sörplosun og aðrar sörp- og förgunarlausnir á svæði Íslenska gámafélagsins ehf. Viðskipti leigutaka við samkeppnisaðila leigusala sem fram fara á svæði Íslenska gámafélagsins ehf. eru bannaðar og varða fyrirvaralausri riftun samnings þessa. Aðrar vanefndir á skilyrðum þessa ákvæðis getur leitt til fyrirvaralausrar riftunar.

13. gr.

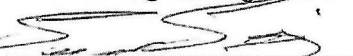
Önnur atriði

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994, eftir því sem við á, ásamt breytingum. Komi upp ágreiningur út af samningi þessum skal sá ágreiningur leystur fyrir Hérðasdómi Reykjavíkur. Öllu framangreindu til staðfestu riða aðilar nöfn sín undir samning þennan, sem gerður er í tveimur samhljóða eintökum á tvær tölusettar blaðsíður, í votta viðurvist.

Reykjavík, 4. september 2012

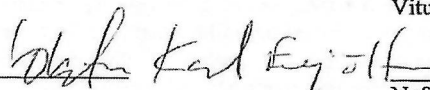
Leigusali:

F.h. Íslenska gámafélagsins ehf.

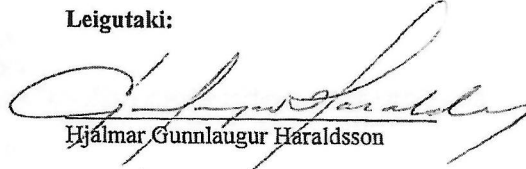

Sævar Sigurðsson

Vitundarvottur

Nafn og kennitala


200573-3749

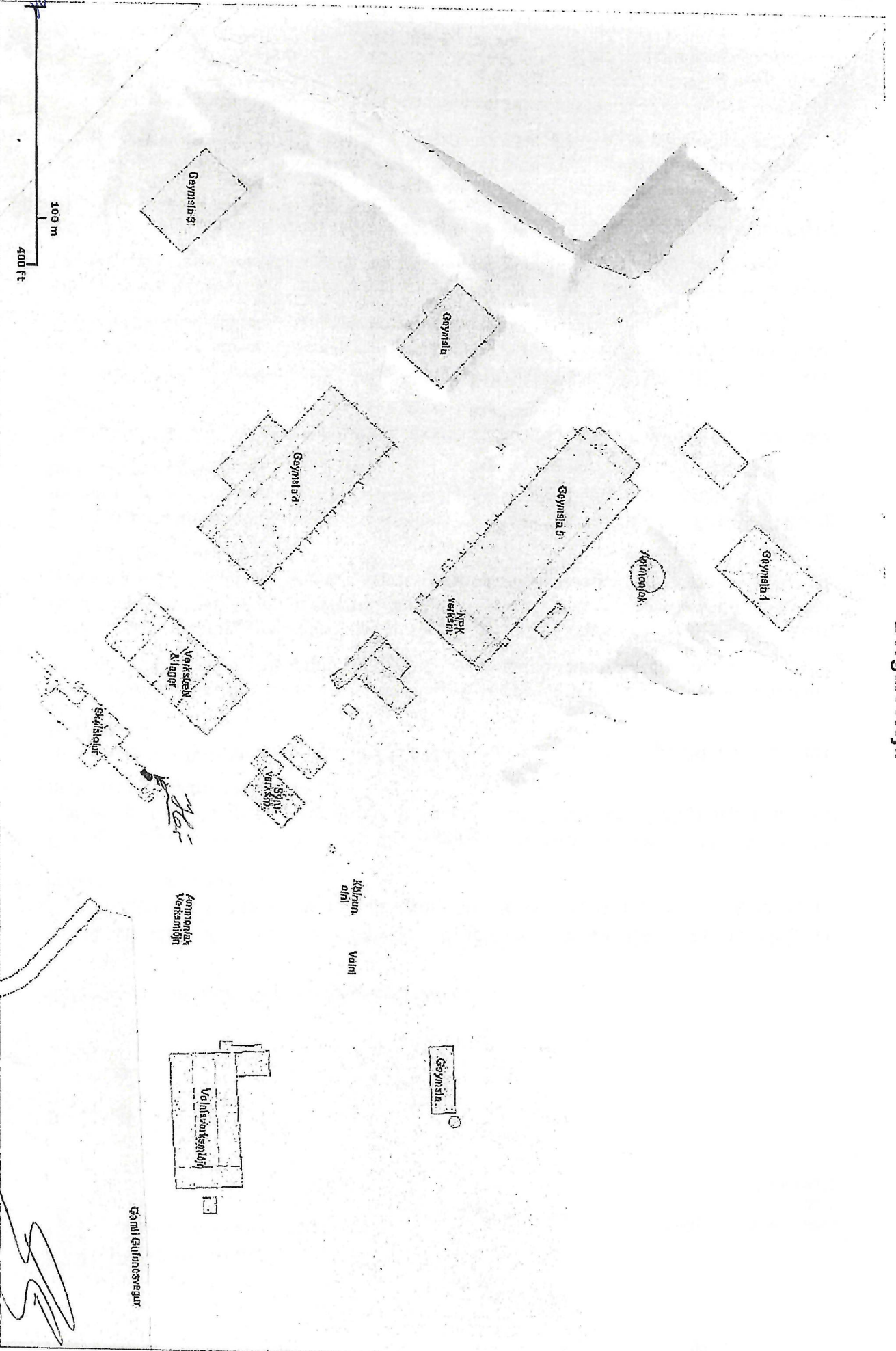
Leigutaki:


Hjálmar Gunnlaugur Haraldsson

Vitundarvottur

Nafn og kennitala

Borgarvefsjá



Borgarvefsjá: Kort úr LUKR 23.8.2012 - Notist ekki sem heimild til graftar



Reykjavíkurborg

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 16. september
2019
R19080091

Borgarráð

Kalksléttu 1 - úthlutun lóðar og byggingarréttar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Íslenska Gámafélaginu ehf., kt. 470596-2289, um 36.216 m² lóð að Kalksléttu 1, 162 Reykjavík, (hér eftir ÍG), auk 7243,2 m² byggingarréttar ofanjarðar.

Gatnagerðargjöld, miðað við 7243,2 m² byggingar ofanjarðar er áætlað 155.678.098 kr. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar eða lækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga.

Heildargreiðsla fyrir lóðina er áætluð 155.678.098 kr. og er gjalddagi greiðslunnar 45 dagar frá úthlutun borgarráðs.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutunardegi fellur lóðarúthlutun þessi niður án sérstakrar tilkynningar borgarráðs um afturköllun lóðarúthlutunarinnar.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út.

Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, heimlagngjöld og önnur gjöld eru innheimt af Veitum ofh. skv. gjaldskrá.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs.

Athygli er vakin á því að stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánar stærð lóðar og kvaðir á henni.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefni í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir athafnasvæði Kjalarnes, Esjumelar - Varmidalur, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Lóðaskilmálarnir eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs þann 19. maí 2016, sbr. samkomulag um lóðarvilyrði, dags. 20. maí 2016, var samþykkt að veita Íslenska Gámafélaginu ehf., kt. 470596-2289, vilyrði fyrir 22.000 fermetra lóð merkt E og 13.900 fermetra lóð merkt F í landi Varmadals. Unnið hefur verið að því að sameina þessar lóðir og breyta skipulagi á þann hátt að heimilt byggingarmagn er minnkað og lóðarmörkum breytt. Samkomulag var um að Reykjavíkurborg úthlutaði lóðinni um leið og breytt skipulag vegna lóðarinnar myndi taka gildi samkvæmt auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Samningur um lóðarvilyrði fyrir land E á Esjumelum, dags. 20. maí 2016.

Samningur um lóðarvilyrði fyrir land F á Esjumelum, dags. 20. maí 2016.

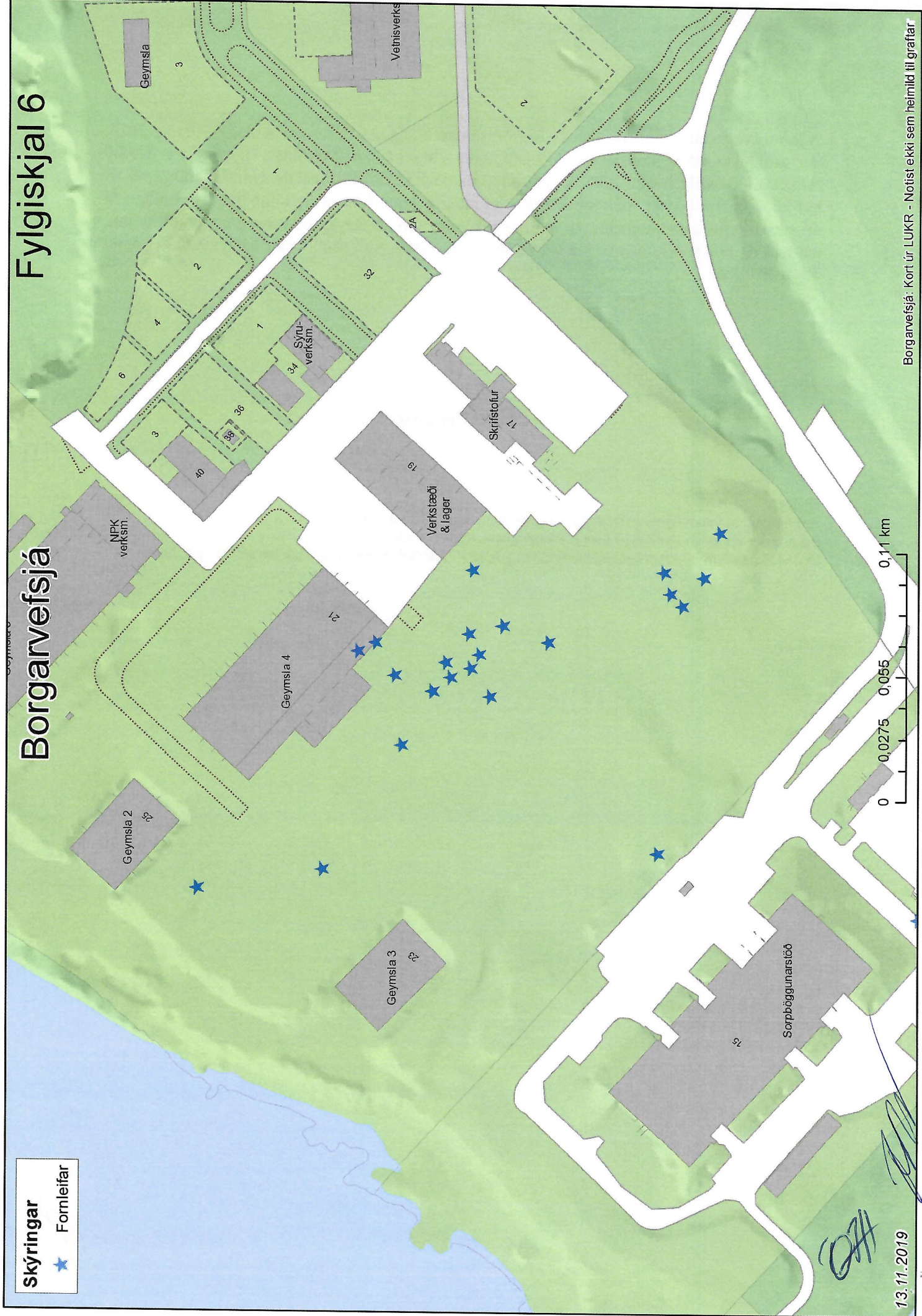
Deiliskipulag fyrir athafnasvæði Kjalarnesi, Esjumelar - Varmidalur, samþykkt í borgarráði 20. júní 2019.

Skýringar

★ Fornleifar

Borgarvefsjá

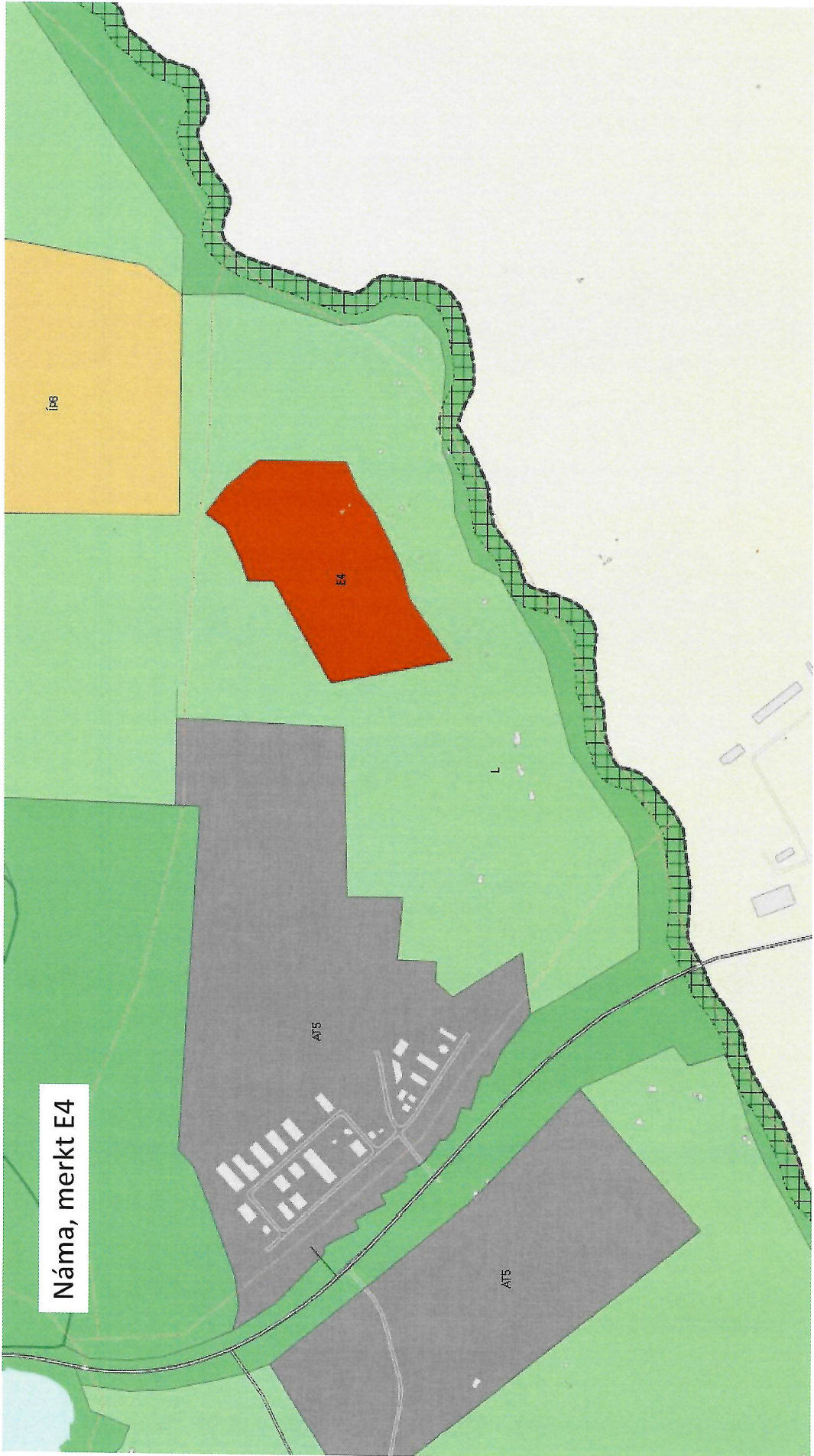
Fylgiskjal 6



13.11.2019

Borgarvefsjá: Kort úr LUKR - Notist ekki sem heimild til grafnar

Fylgiskjal 7



Náma, merkt E4

Handwritten signatures in blue ink.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

landnúmer: 108955, fastanúmer: 203-8422.

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á hluta fasteigna og lóðar í Gufunesi, 112 Reykjavík:

Samningsaðilar:

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

Leigutaki: Íslenska gámafélagið ehf. (ÍG), kt. 470596-2289, Gufunesi, Reykjavík.

1. gr.

Hið leigða.

Leigusamningur þessi nær til hluta fasteigna á Gufunesi eins og nánar er tilgreint í meðfylgjandi loftmynd, merkt fylgiskjal 1 og er skjalið hluti þessa samnings. Hið leigða er nánar tiltekið:

- Skrifstofuhúsnæði merkt 19 og 54 á fylgiskjali 1 að undanskildum skrifstofum á 2 hæð ásamt sameign sem áður hýstu skrifstofur Sorpu. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands eru þetta matshlutar 19 og 54. Fasteignirnar eru 876+1791,6 fermetrar að stærð og voru byggðar árin 1954 og 1981. Stærð húsnæðisins, þar sem Sorpa var áður og er undanskilið leigu, er 508,8 fermetrar að stærð auk sameignar.
- Verkstæðis- og lagerhús merkt 15 á fylgiskjali 1. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er þetta matshluti 15. Fasteignin er 2520 fermetrar að stærð og var byggð 1966.
- Skemma merkt 04 á fylgiskjali 1. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er þetta matshluti 04. Fasteignin er 2846 fermetrar að stærð og var byggð árið 1962.
- Sekkjunarstöð merkt 52 á fylgiskjali 1. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er þetta matshlutar 52. Fasteignin er 1460 fermetrar að stærð og var byggð árið 1972.
- Geymsluhúsnæði merkt 03 á fylgiskjali 1. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands er þetta matshluti 03. Fasteignin er 1139 fermetrar að stærð og var byggð árið 1955. Leigutaki skal gera aðgengi að þeirri skemmu frá svæði B.
- Lóð sem fylgir er afmörkuð á fylgiskjali 1, merkt B, er um 48000 fermetrar að stærð.

Skipta skal öllum kostnaði vegna sameignar skrifstofuhúsnæðis, merkt 19 og 54, þ.m.t. vegna lóðar og bílastæða, á milli notenda í samræmi við hlutföll.

2. gr.

Leiguskilmálar og afnot leigutaka.

Fasteignir og lóð samkvæmt samningi þessum eru leigðar til leigutaka vegna starfsemi hans við endurvinnslu o.fl.



3. gr.

Samningstími.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og tekur gildi þann 1. júlí 2017 og lýkur 31. desember 2022 án uppsagnar. Leigutaki getur þó skilað hluta af húsnæði eða öllu með 90 daga fyrirvara ef hann telur sig ekki hafa not fyrir það lengur vegna stafsemi sinnar.

Ef leigutaki skilar hluta húsnæðis lækkar leiga í hlutfalli við skil.

4. gr.

Leigukjör.

Fjárhæð leigu er kr. 3.250.000.- á mánuði og greiðist leiga fyrirfram fyrir hvern mánuð og er gjalddagi fyrsti dagur hvers mánaðar. Beri gjalddaga upp á frídag skal miða við næsta virka dag þar á eftir. Húsaleigu skal greiða samkvæmt útsendum greiðsluseðlum Reykjavíkurborgar og fylgja reglum um dráttarvexti. Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. apríl 2016 (431,2 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti.

Til tryggingar skilvísun leigugreiðslum skal leigutaki afhenda leigusala tryggingafé, bankaábyrgð eða aðra fullnægjandi ábyrgð að fjárhæð kr. 10.000.000.- og tryggingavíxli að fjárhæð kr 10.000.000.- sem leigusala skal vera heimilt að innleysa fyrir vangoldna leigu og sameiginlegan kostnað, bætur vegna skemmda á húsnæði eða aðrar vanefndir á samningi enda hafi leigusali þá sannanlega skorað á leigutaka að efna framangreindar greiðslur. Tryggingar þessar skulu liggja fyrir við undirskrift samnings þessa. Leigutaki skal útvega nýja tryggingu þegar í stað ef til þess kemur að ofangreind trygging verður innleyst. Verði nýrri tryggingu ekki skilað innan mánaðar frá því að ofangreind trygging er innleyst, er leigusala heimilt að fella samning þennan úr gildi, sbr. 11. gr. samnings þessa, án þess að sýna þurfi fram á önnur samningsbrot. Leigusali getur einnig gert kröfu í slíka tryggingu við lok leigutímans vegna tjóns sem leigutaki hefur valdið á hinu leigða húsnæði eða vegna tjóns sem leiða má beint af vanefndum leigutaka og skal trygging standa í 3 mánuði eftir að leigutíma lýkur.

5. gr.

Ástand hins leigða.

Leigutaki tekur við hinu leigðu í því ástandi sem það er nú en leigutaki hefur haft svæðið á leigu frá árinu 2009 og þekkir ástandið mjög vel og gerir hann engar kröfur vegna núverandi ástands þess.

6. gr.

Viðhald.

Leigutaka er skylt að fara vel með hinar leigðu fasteignir og í samræmi við afnot leigutaka af fasteignunum á hverjum tíma.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða innanhúss og á lóð.

Leigusali sér um og lætur framkvæma allt viðhald utan húss, s.s. viðgerðir glugga, klæðningar, þaks o.fl. Leigutaki skal leggja árlega fram beiðni um viðhaldspörf hins leigða. Komi upp aðkallandi viðhaldspörf skal leigusali bregðast við henni og framkvæma úrbætur

innan sanngjarns tíma enda hafi slíkar aðstæður áhrif á starfsemi leigutaka. Sinni leigusali ekki skyldum sínum um viðhald utan húss getur leigutaki sagt upp samningi þessum einhliða. Uppsagnarfrestur er þá 6 mánuðir þrátt fyrir önnur ákvæði samnings þessa. Viðgerðar- og viðhaldsvinnu alla skal leigusali láta vinna fljótt og vel svo að sem minnstri röskun valdi fyrir leigutaka. Leiði viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala til verulega skertra afnota eða afnotamissis að mati byggingarfulltrúa skal leigusali bæta leigutaka það með hlutfallslegum afslætti af leigugjaldi eða á annan þann hátt er aðilar koma sér saman um. Verði aðilar ekki ásáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, en heimilt er aðilum að bera álit hans undir kærunefnd húsamála, sbr. 85. gr. húsaleigulaga.

Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

7. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar o.fl.

Leigusali greiðir alla skatta, gjöld og lögboðnar brunatryggingar vegna hinna leigðu fasteigna.

Leigutaki greiðir annan rekstrarkostnað, þar með talið hita og rafmagn fyrir hinar leigðu fasteignir. Leigutaki sér líka um rekstur og viðhald á lóð, snjómokstur og annan hefðbundinn rekstur.

Leigusali ábyrgist að komið verði upp mælum vegna hinna leigðu fasteigna og varða rafmagnsnotkun og hitanotkun í hinum leigðu fasteignum. Leigusali skal greiða allan kostnað vegna uppsetningu mæla og vegna tengingar við orku- og hitaveitu og skal uppsetningu lokið við afhendingu hins leigða.

8. gr.

Tryggingar og ábyrgð.

Leigusali er með lögbundnar tryggingar s.s. brunatryggingar og greiðir einn öll iðgjöld þeirra trygginga.

Leigutaki tryggir eignir sínar í hinu leigða til að mæta tjóni sem þriðji aðili kann að verða fyrir í tengslum við starfsemi leigutaka.

Leigusali ber í engum tilvikum ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða vegna óhappa svo sem vegna vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar og skal leigutaki tryggja sig fyrir tjónum af þessu tagi. Leigutaka ber að fara varlega með eld og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu um vegna starfsemi leigutaka.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða kann að verða fyrir á leigutímanum sem sannarlega er af hans völdum, starfsmanna eða starfsemi hans.

9. gr.

Umgengni.

Leigutaka, starfsmönnum 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. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sambærilegu ástandi og það er nú í en þó að teknu tilliti til eðlilegra nota leigutaka af eignunum frá upphafi leigutíma. Leigutaki sættir sig við núverandi ástand hins leigða.

Leigutaka er heimilt að gera breytingar á hinum leigðu fasteignum í samræmi við þarfir hans og reksturs hans. Allar meiriháttar breytingar á hinu leigða, s.s. niðurrif veggja eða lagning nýs gólfefnis, eru óheimilar án samþykkis leigusala. Allar breytingar verða að eign leigusala í lok leigutíma. Leigusali skuldbindur sig ekki til kaupa á innréttingum og/eða áföstum hlutum í eigu leigutaka við lok leigutíma.

10. gr.

Merkingar.

Leigutaka er heimilt að setja upp minniháttar leiðbeinandi merkingar innan svæðis og húsnæði án sérstakrar úttektar af hálfu leigusala. Einnig er gert ráð fyrir að leigutaki merki byggingar með merkingum fyrirtækisins. Merkingar sem geta haft truflandi áhrif á aðra notendur á svæðinu skulu hins vegar ákvarðast í fullu samráði við leigusala.

Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar við lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

11. gr.

Vanefndir og vanefndarúrræði.

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt og skulu réttindi leigutaka tryggð í samræmi við ákvæði samnings þessa.

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, fer skv. ákvæðum húsaleigulaga á hverjum tíma sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

12. gr.

Framleiga.

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða nema með skriflegu samþykki leigusala enda sé það forsenda leigusala að verið sé að leigja leigutaka fasteignir og lóð undir hans starfsemi eða tengda starfsemi. Leigusali gerir ekki athugasemd við núverandi leigusamninga til Móður náttúru og Gunnlaugs Haraldssonar sem eru í skrifstofuhúsi.

**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 sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

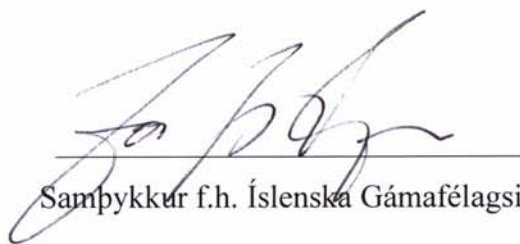
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

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

Reykjavík 20. maí 2016



Samþykkur f.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs
dags 19. maí 2016

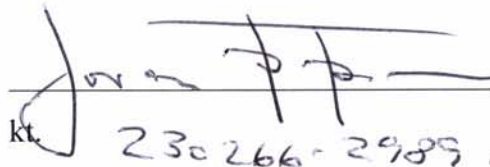


Samþykkur f.h. Íslenska Gámafélagsins

Vottar að rétttri undirskrift,
fjárræði og dagsetningu:

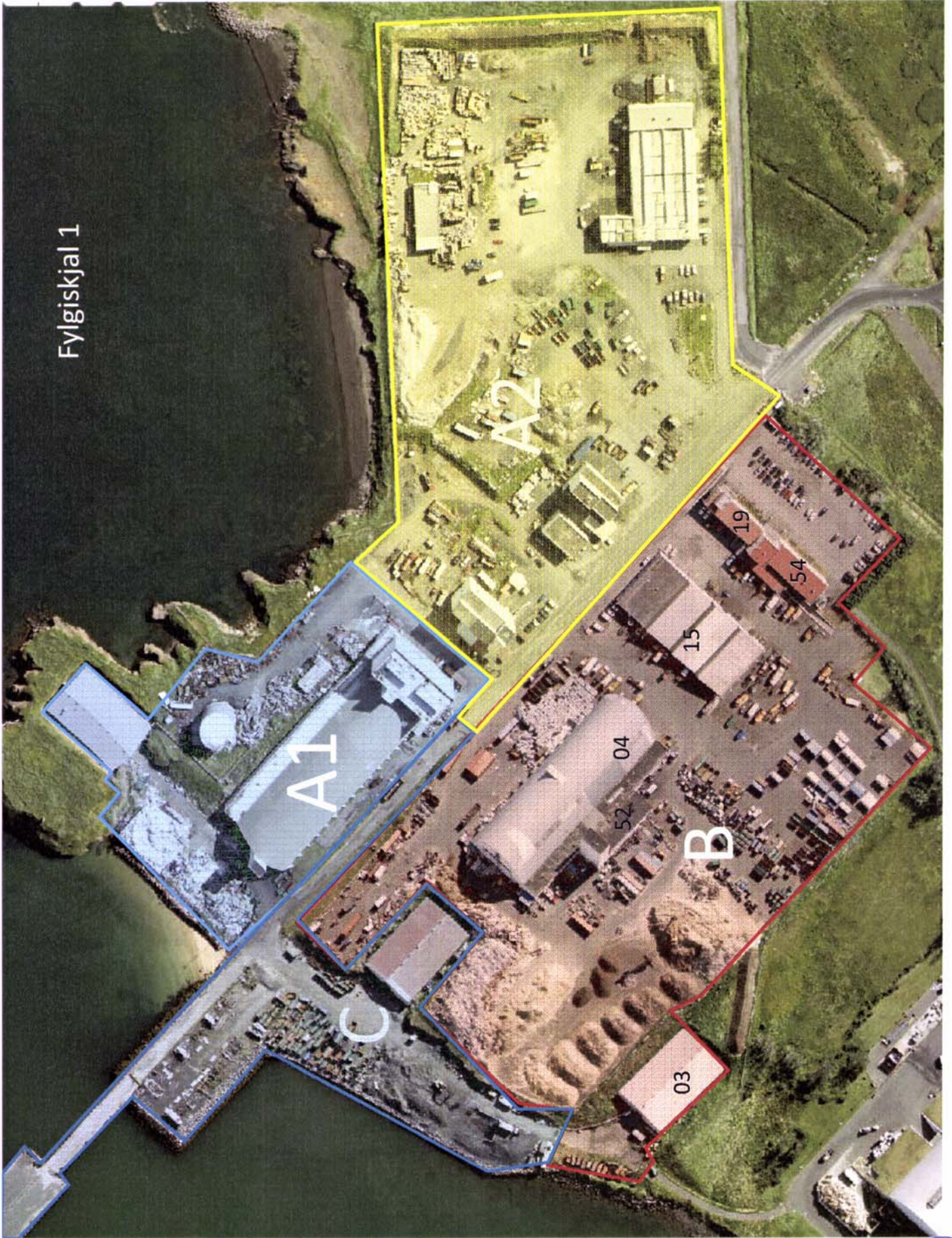


kt. 141258-7279



kt. 230266-2989

Fylgiskjal 1



[Handwritten signature]