



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 19. nóvember 2018

R17070129

21360

Borgarráð

Vatnagarðar 28 - viðauki við leigusamning

Óskað er eftir að meðfylgjandi viðauki IV við leigusamning um Vatnagarða 28 verði samþykktur.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg hefur haft húsnæði að Vatnagörðum 28 á leigu, fyrir hluta af skjalasafni Reykjavíkurborgar, frá árinu 2006. Núverandi samningur rennur að óbreyttu út 31. október 2019. Unnið er að því að meta framtíðarhúsnæðisþörf skjalasafnsins og verið er að skoða með möguleika og hagkvæmni á byggingu geymsluhúsnæðis sem söfn borgarinnar myndu nýta.

Mikið magn af skjölum Reykjavíkurborgar eru í geymslu í Vatnagörðum 28. Um er að ræða hillupláss sem er um 4.480 hillumetrar í 30 rekkum sem innihalda um 40 þúsund öskjur og bækur. Einnig eru brettarekkar fyrir um 6 vörubretti og brettageymsla sem rúmar 12 vörubretti. Í húsnæðinu er frystiklefi sem er heppilegur fyrir tölvutæk gögn.

Um er að ræða framlengingu á núverandi samningi fyrir skjalasafn til 31. október 2021.

Eignasjóður framleigir húsnæðið til Borgarskjalsafns Reykjavíkur.

Gert er ráð fyrir þessari leigu í fjárhagsramma Borgarskjalsafns Reykjavíkur.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Viðauki IV dags. 31. okt. 2018

Leigusamningur, dags. 27. september 2006 ásamt viðauka I, II og III.

Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28, 104 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigusali og Framkvæmdasvið Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149, Skúlatúni 2, 105 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Leigusamning um skrifstofu- og geymsluhúsnæði að Vatnagörðum 28

1.gr.

Hið leigða

Um er að ræða u.þ.b. 606m² á neðri hæð hússins að undanskildum aðalinngangi sem tilheyrir skrifstofu á annarri hæð hússins nr. 28 við Vatnagarða í Reykjavík. Fastanúmer eignar er 201-5951. Meðfylgjandi samningi er litaafmörkuð grunnmynd rýmis.

2.gr.

Ástand hins leigða húsnæðis og breytingar

Leigutaki tekur við hinu leigða þannig að rýmið verður tilbúið fyrir leigutaka til notkunar 1. október 2006. Leigutaki áætlað að setja upp bruna-, innbrota- og vatnsviðvörðunarkerfi í leigurými sem eru eign leigutaka.

Leigutaki sér um að taka niður hillurekka sem leigusali á ásamt því að leigusali geymir fram í október í hinu leigða eftirstöðvar af lager sem hann á. Leigusali flytur lager sinn þannig að leigutaki geti lagfært og málað gólf. Einnig setur leigutaki upp útljós og gerir smávægilegar breytingar innandyra s.s. uppsetningu plastgardínu fyrir aðalinngang, endurgerð veggs milli salar og inntaksherbergis ásamt lagfæringu á léttu millilofti. Í stað þessa hefjast leigugreiðslur ekki fyrr en 1. nóvember 2006. Ef leigutaki óskar eftir að breyta húsnæðinu á samningstímanum skal það aðeins gert í samráði við leigusala.

3.gr.

Leigutími

Leigutími hefst 1. október 2006. Leigusamningurinn er bundinn í 5 ár og lýkur hinn 31. október 2011 án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu samningsaðila.

Leigutaki hefur forleigurétt að samningstíma liðnum næstu 5 árin óski hann þess á sömu kjörum. Leigutaki skal tilkynna leigusala hvort hann ætli sér að nýta þennan rétt fyrir 31. október 2010.

4.gr.

Leigukjör

Húsaleiga skal vera frá 1. nóvember 2006. Leigufjárhæð er kr. 909.000,-00/100 pr. mánuði og miðast við neysluvísitölu eins og hún er 1. september 2006 eða 264 stig, og tekur breytingum með henni til hækkunar eða lækkunar. Húsaleiga greiðist fyrirfram með gjalddaga 1. hvers mánaðar, þ.e. leiga fyrir nóvember 2006 greiðist 1. nóvember 2006.

Leigusala er kunnugt um að leigutaki getur ekki nýtt sér endurgreiðslur á virðisaukaskatti. Ef leigusali innheimtir vsk. á leigufjárhæð munu heildargreiðslur frá leigutaka ekki hækka.

Fari svo að leigutaki óski eftir lagfæringu eða auknu viðhaldi á hinu leigða greiðir leigutaki virðisaukaskatt af þeirri framkvæmd.

5. gr.

Viðhald húsnæðis og ytri umgjörð þess

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði í samræmi við umsamin afnot þess og skal halda húsinu og umhverfi þess snyrtilegu. Leigusali viðheldur húsnæði að utan meðan á leigutíma stendur. Leigusali eða aðilar á hans vegum geta ekki leyft auglýsingar á húsinu nema með leyfi leigutaka. Leigusali sér um allt eðlilegt viðhald innanhúss. Eðlilegt viðhald er t.d. lagnir, ofnar og blásarar, stórar sprungur, kaplar og ljós sem rekja má til uppsetningar og óeðlilegrar endingar. Einnig sér leigusali til þess að aðkoma og umhverfi hússins sé snyrtileg og aðgengi gott fyrir losun og lestun vöru. Leigutaki sér um minniháttar viðhald innanhúss þ.e.a.s. málun og eðlilegt slit o.s.frv. Einnig hefur leigutaki til afnota tvo frysta sem eru innandyrar, og sér um og kostar allt viðhald þeirra nýti hann þá sem kæligeymslu. Leigusali sér til þess að leigutaki hafi eðlilegt aðgengi fyrir sendiferðabíla að húsi til lestunar og losunar skjala ásamt a.m.k. tveimur bílastæðum fyrir starfsfólk safnsins næst inngangshurð í tæknirými leiguhússins.

Leigutaka er kunnugt um að leigusali hefur yfir að ráða viðbótar byggingarrétti á lóð sinni og hyggst nýta hann síðar.

6.gr.

Aðgangur um húsið

Leigusali hefur aðstöðu fyrir lager sinn fram í október 2006, en færir lager og sér til þess að leigutaki geti lagfært hús innandyrar.

Mælar Orkuveitu Reykjavíkur eru í hinu leigða rými og sér leigutaki um að aflestur og þjónusta geti farið fram.

Leigutaki þarf að hafa neyðarútgang út um aðalstigahús til að uppfylla flóttaleiðir úr hinu leigða.

7.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir rafmagnskostnað af sérmæli, ásamt rekstrarkostnaði af brunaviðvörunar-innbrotar- og vatnsviðvörunarkerfi. Leigusali greiðir öll opinber gjöld og skatta. Varðandi notkun á heitu og köldu vatni greiðir leigjandi hlutfallið 76,7% af heildarkostnaði vatnsnotkunar. Þessi tala verður endurskoðuð nýti leigjandi kalt vatn á kæla í rýminu.

8. gr.

Bótaábyrgð

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði nema því aðeins að leigusali eða þeir sem hann ber ábyrgð á, sé valdur að tjóninu á saknæman hátt. Leigusala er kunnugt um að leigutaki ætlar að geyma skjöl frá Borgarskjalasafni Reykjavíkur í húsnæðinu. Um er að ræða muni sem ekki er hægt að tryggja.

Tjón á húsnæðinu sem kann að verða af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsið, skuldbindur leigutaki sig að bæta.

9.gr.

Tryggingar

Leigusali greiðir lögbundnar tryggingar af húsnæðinu. Leigutaki skal annast allar sértryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

10.gr.

Skil leiguhúsnæðis og vanefnir

Leigutaka ber að skila hinu leigða í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutíma. Verði verulegar vanefndir á skyldum aðila skv. samningi þessum er heimilt að rifta honum.

11.gr.

Tilkynningaskylda leigusala við sölu húsnæðis.

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

12.gr.

Framleiga húsnæðis / samnings

Leigusali gerir sér grein fyrir að leigutaki framleigir samning / húsnæði til annarra borgarstofnana. Samráð skal haft við leigusala verði framleiga til annarra stofnana en Borgarskjalasafns.

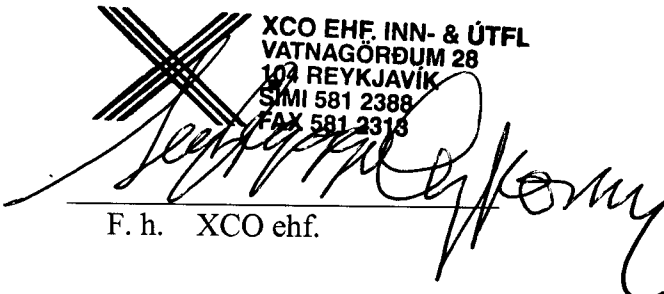
13.gr.

Húsaleigulög nr. 36/1994 og önnur ákvæði

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 á. Rísi mál út af samningi þessum skal það höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

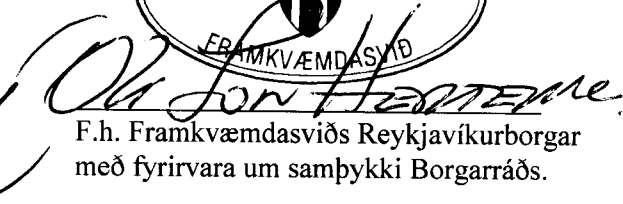
Öllu framangreindu til staðfestingar rita forsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, 27. september 2006.

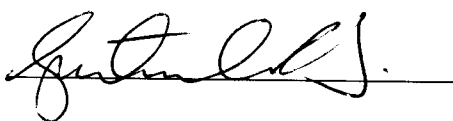

XCO EHF. INN- & ÚTFL
VATNAGÖRÐUM 28
104 REYKJAVÍK
SÍMI 581 2388
FAX 581 2313

F. h. XCO ehf.

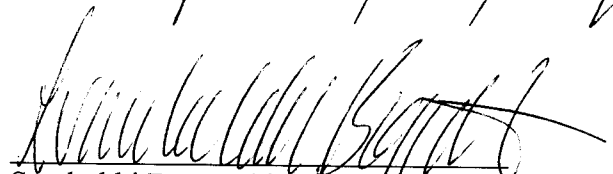



F.h. Framkvæmdasviðs Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki Borgarráðs.

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



F. h. Borgarskjalasafns


Samþykki Borgarskjalasafns Reykjavíkur
sem framleigutaka

L. vord 195.0
L. vord + gangar: 39.0

Satur : 550.0

784.0 m²

FMR: 784 m² + Lyflararými

Stæðir: 20.10 x 22.80 = 458.28 -
8.40 x 4.40 = 36.96 -
3.85 x 4.20 = 16.17 -
5.90 x 3.40 x 2 = 40.12
Allt 551.53 =

20.1

Inntaksklefi: 4.5 x 4.2 = 18.9 m²

Seggis: 35.0 m²

Reis: 605.43 ≈ 606 m²

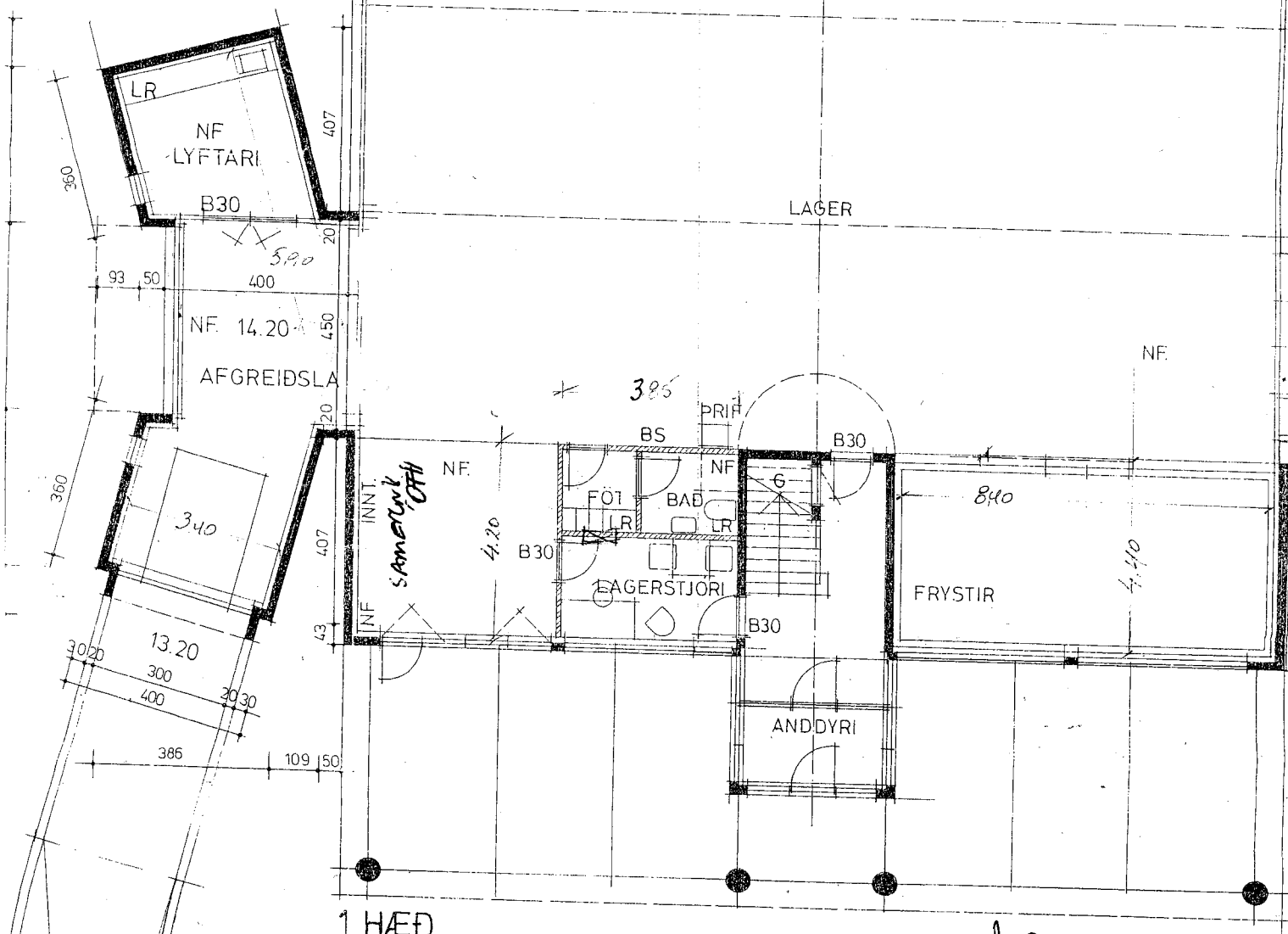
Σ: 784 + 40.12 = 824 m²

Beigðarhlutf. 606 m²

innvið 105-12 = 93

Stigfl. m² 699

22.80



Handwritten signature and initials.

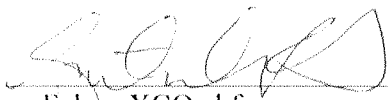
Viðauki við leigusamning, dags 27. september 2006

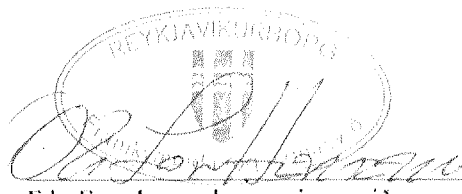
Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28, 104 Reykjavík, sem leigusali og Framkvæmda- og eignasvið Reykjavíkurborgar, kt. 570480-0149, f.h. Eignasjóðs Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við leigusamninginn, dags 27. september 2006, um leiguhúsnæði að Vatnagörðum 28, Reykjavík um geymsluhúsnæði fyrir Borgarskjalasafns Reykjavíkur.

Leigufjárhæð samkvæmt grein 4 lækkar þann 1. nóvember 2011 um 15%

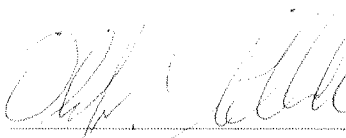
Leigutími samkvæmt grein 3 framlengist til 31. október 2014.

Reykjavík, 28. apríl 2011.


F. h. XCO ehf.


F.h. Framkvæmda- og eignasviðs
Reykjavíkurborgar með fyrirvara um
samþykki Borgarráðs.

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

 0312873799
 030741-4569

SKJALAVÆÐ HÖFÐAT DAGI
13 MAÍ 2011
Máttur: 2611050039
Útgáfuskrif: 40.31

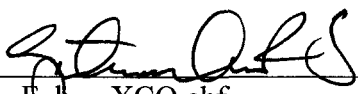
Viðauki II við leigusamning, dags 27. september 2006

Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28, 104 Reykjavík, sem leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við leigusamninginn, dags 27. september 2006, um leiguhúsnaði að Vatnagörðum 28, Reykjavík um geymsluhúsnaði fyrir Borgarskjalasafns Reykjavíkur.

Leigutími samkvæmt grein 3 framlengist til 31. október 2017.

Að öðru leiti gildir leigusamningur dags. 27. september 2006 og viðauki dags. 28. apríl 2011.

Reykjavík, 16. júlí 2014.

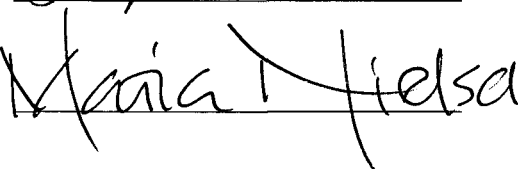

F. J. XCO ehf.


Með fyrirvara um samþykki Borgarráðs.



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

 . 0808673605

 2106653453

2170701
21360

Vatnagarðar 28 XCO ehf

Viðauki III við leigusamning, dags 27. september 2006

Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28, 104 Reykjavík, sem leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við leigusamninginn, dags 27. september 2006, um leiguhúsnæði að Vatnagörðum 28, Reykjavík um geymsluhúsnæði fyrir Borgarskjalasafns Reykjavíkur.

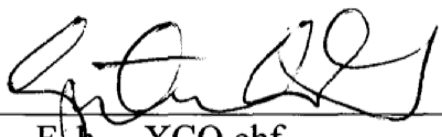
Leigutími samkvæmt grein 3 framlengist til 31. október 2019.

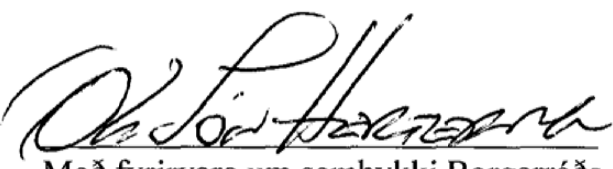
Að öðru leiti gildir leigusamningur dags. 27. september 2006 og viðaukar dags. 28. apríl 2011 og 16. júlí 2014.

Reykjavík, 25. júlí 2017.

F.h. Leigusala

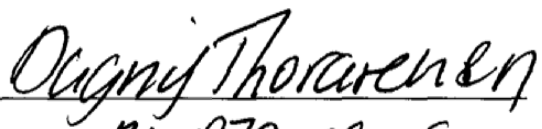
F.h. leigutaka


F.h. XCO ehf.


Með fyrirvara um samþykki Borgarráðs.



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


240870 2406

Viðauki IV við leigusamning, dags 27. september 2006

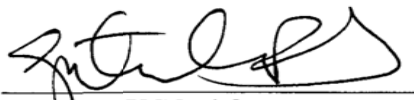
Undirritaðir samningsaðilar, XCO ehf. kt. 681271-1129, Vatnagörðum 28 , 104 Reykjavík, sem leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem leigutaki, gera með sér svofelldan viðauka við leigusamninginn, dags 27. september 2006, um leiguhúsnæði að Vatnagörðum 28, Reykjavík um geymsluhúsnæði fyrir Borgarskjalasafns Reykjavíkur.

Leigutími samkvæmt grein 3 framlengist til 31. október 2021.

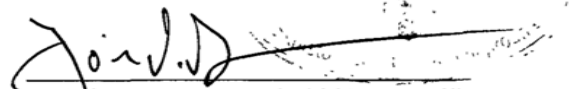
Að öðru leiti gildir leigusamningur dags. 27. september 2006 og viðauka dags. 28. apríl 2011.

Reykjavík, 31. október 2018.

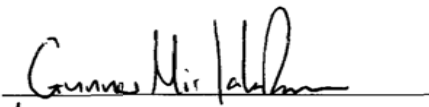
F.h. Leigusala

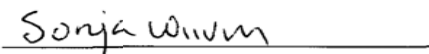

F.h. XCO ehf.

F.h. leigutaka


Með fyrirvara um samþykki Borgarráðs.

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


kt. 050784-2319


kt 240186-3065