



## Borgarráð

### ***Völvufell 15 og 19-21, leiga***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi 3 leigusamninga vegna Völvufells 15 og 19-21.

#### **Greinagerð**

Reykjavíkurborg festi á síðasta ári kaup á fasteignum í tveimur hverfiskjörnum í Breiðholti, Arnarbakka 2-6 og Völvufelli 13-21 auk fasteignar að Völvufelli 11 með það að markmiði að flýta fyrir uppbyggingu. Unnið er að breytingum á deiliskipulagi á þessu svæði. Borgarráð samþykkti í lok síðasta árs að auglýsa eftir hugmyndum að starfsemi til bráðabirgða í því húsnæði sem væri að losna með sérstakri áherslu á samfélagsleg verkefni sem eru opin almenningi og auka möguleika íbúa til þátttöku í félagsstarfi, væri uppbyggjandi og til að auka fjölbreytni. Samþykkt var í borgarráði þann 7. febrúar að hefja viðræður við nokkra hópa um tímabundna leigu á þessu húsnæði til þess að húsnæðið standi ekki autt og ónotað á meðan skipulagsvinnan stendur yfir. Um er að ræða nokkra matshluta.

Lögð var áhersla á að samráði og upplýsingagjöf um verkefnið yrði vel sinnt. Til þess að svo mætti verða var með erindisbréfi í desember 2018 stofnaður ráðgjafahópur Reykjavíkurborgar sem í sátu fulltrúar foreldrafélaga, íbúa og hagsmunadila. Ráðgjafarhópurinn fór yfir innsendar tillögur og gaf verkefnum stig. Í febrúar síðastliðnum var niðurstaða ráðgjafarhópsins kynnt fyrir borgarráði og óskað eftir heimild til þess að hefja viðræður við stíghæstu hópanna.

Á fundi borgarráðs þann 9. maí 2019 var lagt fram bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 3. maí 2019, þar sem óskað er eftir að borgarráð samþykki leigusamning vegna Arnarbakka 2-6 og Völvufells 13-21, ásamt fylgiskjölum. Borgarráð samþykkti erindið.

Lagt er til að eftirfarandi aðilar verði leigutakar í Völvufelli 15 og 19-21. Að öðru leyti vísast til meðfylgjandi leigusamnings um leigukjör, stærð hins leiga og tímalengd samnings.

- Félagasamtök Stelpur Rokka!, Völvufell 15 og 17
- Hjólakraftur á Íslandi, hjólaferni, Völvufell 19 og 21

Gert er ráð fyrir í fjárfestingaráætlun ársins fjármagni til að bæta gæði umhverfisins þessara svæða og lagfæra útlit húsana til bráðabirgða. Ekki er gert ráð fyrir miklum framkvæmdum við húsnæðið og munu nokkrir leigutakar gera ráð fyrir að standsetja sjálfir sitt leigurými.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Leigusamningur vegna Völvufells 15 - Félagasamtök Stelpur Rokka!

Leigusamningur vegna Völvufells 17 - Félagasamtök Stelpur Rokka!

Leigusamningur vegna Völvufells 19 - Hjólakraftur á Íslandi, hjólafærni

Leigusamningur vegna Völvufells 21 - Hjólakraftur á Íslandi, hjólafærni

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L112304 FASTEIGNANÚMÉR: F2052209 01 0104

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á einingu 01 0104 við Völvufell 19, 111 Reykjavík.

## Samningsaðilar.

**Leigusali:** Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149,  
Borgartúni 12-14, Reykjavík.  
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska  
Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871

**Leigutaki:** Hjólakraftur á Íslandi, kt. 5612142120  
Tómasarhaga 19 107 Reykjavík  
Ábyrgðaaðili: Þorvaldur Daníelsson  
Sími: 848-8822 Póstfang: valdi@hjolakraftur.com

## 1. gr. Hið leigða

Hið leigða er eining 01 0104 við Völvufell 19 í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Fastanúmer eignarinnar er F2052209. Stærð eignarinnar er 70,4 fermetrar.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

## 2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 6. desember 2019. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er 3 mánuðir.

## 3. gr. Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 1000 kr/fm,- á mánuði. Auk þess skuldbindur leigutaki sig til þess að leggja til hins leigða og/eða hafa með höndum þá starfsemi sem er að finna í fylgiskjali 2. Leigugreiðslur skulu hefjast 1. mars 2020.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í desember 2019, sem er 472,2.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

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. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Húsaleigan tekur mið af því að um tímabundna leigu er að ræða á meðan verið er að breyta skipulagi fyrir fasteignina og tekur fjárhæð leigunnar mið af því. Leigusali mun ekki útvega sambærilegt húsnæði til leigu að leigutíma loknum.

#### **4. gr.**

##### **Ástand hins leigða og umgengni.**

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki sættir sig við að öllu leyti, þar með taldar rakaskemmdir sem eru á húsnæðinu.

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 aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

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

#### **5. gr.**

##### **Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyra. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

#### **6. gr.**

##### **Viðhald**

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrir mæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaeftirlit.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi viðhald.



Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur er húsnæðið sjálft eða sameign.

**7. gr.**  
**Tryggingar og ábyrgð**

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með húsnæðið og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans og/eða starfsfólks hans.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efndir samnings þessa auk greiðslu skaðabóta komi til tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga eða reglna.

**8. gr.**  
**Afnot leigutaka**

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka sbr. fylgiskjal 2. og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Óheimilt er að stunda aðra atvinnustarfsemi í húsnæðinu en fram kemur í fylgiskjali 2. Dýrahald er með öllu óheimilt nema að fengnu samþykki leigusala.

**9. gr.**  
**Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

**10. gr.**  
**Skil hins leigða**

Fasteignin skal afhent hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, þá skal allt fylgifé sem leigt var með eigninni sbr. 1. gr. vera heilt og í sambærilegu ásigkomulagi og þau voru í þegar eignin var sett í leigu að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar. Óheimilt er að negla í glugga, hurðakarma og hurðir.

Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun íbúðar eða spjöllum á henni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun þess.

**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.

Leigutaki skal í hvívetna virða reglur húsfélags og skulu samningsaðilar sýna samngirni og heiðarleika við framkvæmd samnings.

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.  
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.

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 leigusali og leigutaki nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 2. desember 2019

**Leigutaki :**



f.h. leigutaka

**Leigusali:**



f.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

*Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:*

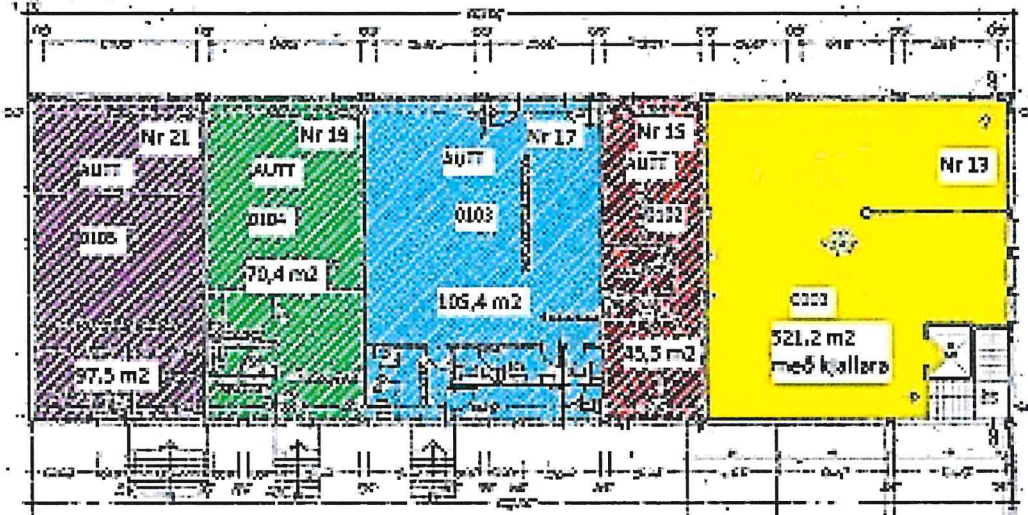
Nafn:  , kt. \_\_\_\_\_  
Ivar Örn Ivarsson  
090583-3369

Nafn: \_\_\_\_\_ , kt. \_\_\_\_\_

# Fylgiskjal 1



Grannmynd kjallara



Grannmynd 1. hæðar

# Fylgiskjal 2

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



# HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L112304 FASTEIGNANÚMÉR: F2052208 01 0105

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á einingu 01 0105 við Völvufell 21, 111 Reykjavík.

## Samningsaðilar.

**Leigusali:** Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149,  
Borgartúni 12-14, Reykjavík.  
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska  
Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871

**Leigutaki:** Hjólakraftur á Íslandi, kt. 5612142120  
Tómasarhaga 19 107 Reykjavík  
Ábyrgðaaðili: Þorvaldur Daníelsson  
Sími: 848-8822 Póstfang: valdi@hjolakraftur.com

### 1. gr.

#### Hið leigða

Hið leigða er eining 01 0105 við Völvufell 21 í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Fastanúmer eignarinnar er F2052208. Stærð eignarinnar er 97,5 fermetrar.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

### 2. gr.

#### Leigutími

Leigutími hefst 6. desember 2019. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er 3 mánuðir.

### 3. gr.

#### Leigukjör

Vegna ástands hins leigða eru umsamin leigukjör fyrir hið leigða kr. 500 kr/fm,- á mánuði. Auk þess skuldbindur leigutaki sig til þess að leggja til hins leigða og/eða hafa með höndum þá starfsemi sem er að finna í fylgiskjali 2. Leigugreiðslur skulu hefjast 1. mars 2020.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í desember 2019, sem er 472,2.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

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. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.



Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Húsaleigan tekur mið af því að um tímabundna leigu er að ræða á meðan verið er að breyta skipulagi fyrir fasteignina og tekur fjárhæð leigunnar mið af því. Leigusali mun ekki útvega sambærilegt húsnæði til leigu að leigutíma loknum.

#### **4. gr.**

##### **Ástand hins leigða og umgengni.**

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki sættir sig við að öllu leyti, þar með taldar rakaskemmdir sem eru á húsnæðinu.

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 aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

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

#### **5. gr.**

##### **Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyrna. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

#### **6. gr.**

##### **Viðhald**

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrir mæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaeftirlit.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi viðhald.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur er húsnæðið sjálft eða sameign.

**7. gr.**  
**Tryggingar og ábyrgð**

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með húsnæðið og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans og/eða starfsfólks hans.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efnidir samnings þessa auk greiðslu skaðabóta komi til tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga eða reglna.

**8. gr.**  
**Afnot leigutaka**

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka sbr. fylgiskjal 2. og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Óheimilt er að stunda aðra atvinnustarfsemi í húsnæðinu en fram kemur í fylgiskjali 2. Dýrahald er með öllu óheimilt nema að fengnu samþykki leigusala.

**9. gr.**  
**Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

**10. gr.**  
**Skil hins leigða**

Fasteignin skal afhent hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, þá skal allt fylgifé sem leigt var með eigninni sbr. 1. gr. vera heilt og í sambærilegu ásigkomulagi og þau voru í þegar eignin var sett í leigu að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar. Óheimilt er að negla í glugga, hurðakarma og hurðir.

Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun íbúðar eða spjöllum á henni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun þess.

**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.

Leigutaki skal í hvívetna virða reglur húsfélags og skulu samningsaðilar sýna sanngirni og heiðarleika við framkvæmd samnings.

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. 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.

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 leigusali og leigutaki nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 2. desember 2019

**Leigutaki :**



f.h. leigutaka

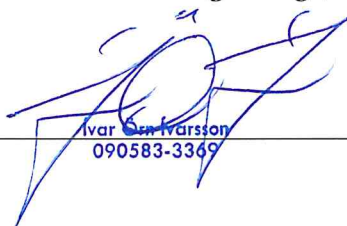
**Leigusali:**



f.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

*Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:*

Nafn:

  
Ivar Ólafursson  
090583-3369

lögmaður, kt. \_\_\_\_\_

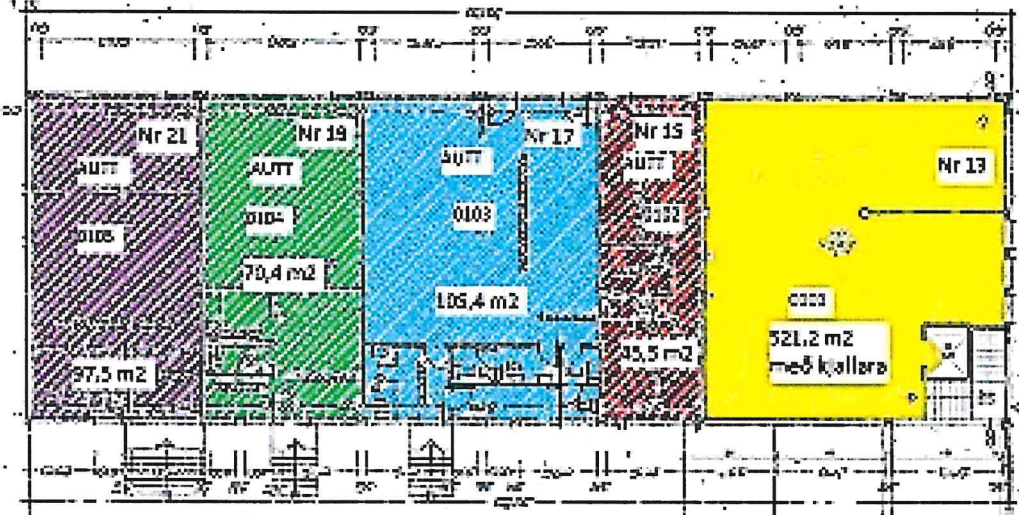
Nafn: \_\_\_\_\_, kt. \_\_\_\_\_



Fylgiskjal 1



Grunnmynd kjallara



Grunnmynd 1. hæð

Fylgiskjal 2

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, located in the bottom right corner of the page.

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMÉR: L112304 FASTEIGNANÚMÉR: F2052211 01 0102

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á einingu 01 0102 við Völvufell 15, 111 Reykjavík.

## Samningsaðilar.

**Leigusali:** Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149,  
Borgartúni 12-14, Reykjavík.  
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska  
Póstfang: [daniela.kz@reykjavik.is](mailto:daniela.kz@reykjavik.is), sími 6203871

**Leigutaki:** Félagasamtök Stelpur rokka!, kt: 700112-0710  
Melseli 5, 109 Reykjavík  
Ábyrgðaaðili: Áslaug Einarsdóttir  
Póstfang: [info@stelpurrokka.is](mailto:info@stelpurrokka.is), sími: 6965438

## 1. gr. Hið leigða

Hið leigða er eining 01 0102 við Völvufell 15 í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Fastanúmer eignarinnar er F2052211. Stærð eignarinnar er 45,2 fermetrar.

Leigutaki sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu ef með þarf.

## 2. gr. Leigutími

Leigutími hefst 1. nóvember 2019. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er 3 mánuð.

## 3. gr. Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 1000 kr/fm,- á mánuði. Auk þess skuldbindur leigutaki sig til þess að leggja til hins leigða og/eða hafa með höndum þá starfsemi sem er að finna í fylgiskjali 2. Leigugreiðslur skulu hefjast 1. janúar 2020.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í nóvember 2019, sem er 470,5.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

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. Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Húsaleigan tekur mið af því að um tímabundna leigu er að ræða á meðan verið er að breyta skipulagi fyrir fasteignina og tekur fjárhæð leigunnar mið af því. Leigusali mun ekki útvega sambærilegt húsnæði til leigu að leigutíma loknum.

#### **4. gr.**

##### **Ástand hins leigða og umgengni.**

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki sættir sig við að öllu leyti.

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 aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

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

#### **5. gr.**

##### **Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggapríf utanhúss, þríf á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyrna. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Leigusali greiðir öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og lögboðnar tryggingar af hinu leigða.

#### **6. gr.**

##### **Viðhald**

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggarúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutími varir.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrir mæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaeftirlit.

Sérstakt samþykkti leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi viðhald.



Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með hið leigða, hvort heldur er húsnæðið sjálft eða sameign.

**7. gr.**  
**Tryggingar og ábyrgð**

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í leiguhúsnæðinu.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhappa svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar. Leigutaka ber að fara varlega með eld í húsinu og önnur hættuleg efni og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum hlutum er hann hefur og notar í húsinu.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með húsnæðið og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans og/eða starfsfólks hans.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda sammingsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efndir sammings þessa auk greiðslu skaðabóta komi til tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga eða reglna.

**8. gr.**  
**Afnot leigutaka**

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka sbr. fylgiskjal 2. og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Óheimilt er að stunda aðra atvinnustarfsemi í húsnæðinu en fram kemur í fylgiskjali 2. Dýrahald er með öllu óheimilt nema að fengnu samþykki leigusala.

**9. gr.**  
**Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framselja leigurétt sinn, að hluta eða öllu leyti, nema með sérstöku leyfi leigusala hverju sinni.

**10. gr.**  
**Skil hins leigða**

Fasteignin skal afhent hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, þá skal allt fylgifé sem leigt var með eigninni sbr. 1. gr. vera heilt og í sambærilegu ásigkomulagi og þau voru í þegar eignin var sett í leigu að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar. Óheimilt er að negla í glugga, hurðakarma og hurðir.

Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun íbúðar eða spjöllum á henni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun þess.

**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 sammings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er

AE

leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum.

Leigutaki skal í hvívetna virða reglur húsfélags og skulu samningsaðilar sýna sanngirni og heiðarleika við framkvæmd samnings.

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.

### 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.

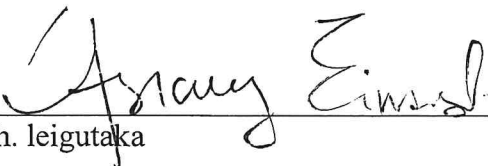
Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

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

Öllu framangreindu til staðfestingar rita leigusali og leigutaki nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 2. desember 2019

**Leigutaki :**

  
f.h. leigutaka

**Leigusali:**

  
f.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

*Vitundarvottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:*

Nafn: Ólafur Helgi Ólafsson, kt. 191781-4107

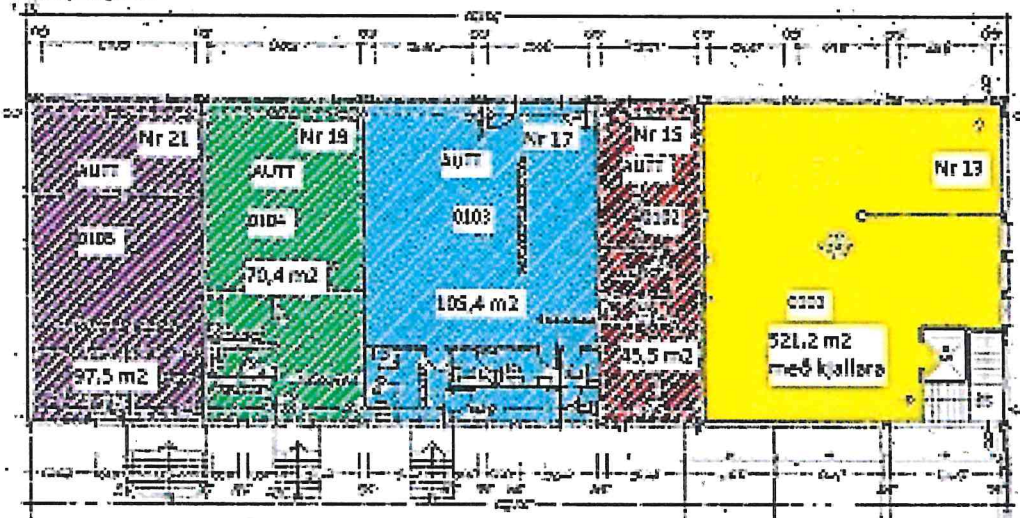
Nafn: Stína D. Gyfðardóttir, kt. 250582-1919

AG

Fylgiskjal 1



Grunnmynd kjellara



Grunnmynd 1. hæðar

Fylgiskjal 2

AC  
*[Handwritten signature]*



Reykjavík,  
18. mars 2019



## Þjónustuframlag tónlistarmiðstöðvar til íbúa, skóla og stofnanna í Breiðholti

### Opin og aðgengileg tómstundamiðstöð fyrir ungmenni í minnihluta

Tónlistarmiðstöð félagasamtakanna Stelpur rokka! er samfélagsverkefni sem hefur það að markmiði að valdefla ungmenni í efra Breiðholti með því að hvetja þau til þess að láta rödd sína heyrast á skapandi hátt.

Aðalþjónustuframlag tónlistarmiðstöðvarinnar til íbúa hverfisins felst í því að bjóða ókeypis aðgengi fyrir stelpur (sís og trans), konur, trans stráka, kynsegin og intersex einstaklinga í miðstöðina og öll þau hljóðfæri og græjur sem þar verður að finna.

Tónlistarmiðstöðin verður opin alla virka daga. Gestir geta komið og spilað á hljóðfæri og samið eigin tónlist einir eða í hópi vina, undir leiðsögn sjálfboðaliða í tónlistarmiðstöðinni. Gestir geta tekið þátt í skipulagðri dagskrá sem mun fara fram í húsinu hvern dag en ávallt verða sjálfboðaliðar á staðnum til þess að þjónusta þau ungmenni sem að kjósa frekar að dvelja í miðstöðinni á eigin forsendum.

Sérstök áhersla verður lögð á að kynna tónlistarmiðstöðina fyrir ungmenum með færri tækifæri í hverfinu. Til ungmenna með færri tækifæri teljast m.a. ungmenni af erlendum uppruna en ljóst er að þátttaka þeirra í tómstundastarfi í Breiðholti er töluvert minni en þátttaka ungmenna með íslensku sem móðurmál.

Samtökin munu leggja mikla áherslu á víðfemt kynningarátak til ungmenna af erlendum uppruna samfara opnun tónlistarmiðstöðvarinnar. Kynningarefni verður þýtt á nokkur tungumál og dreift í flest hús í hverfinu. Við munum þjálfa sjálfboðaliða sérstaklega í starfi með ungmenum af erlendum uppruna og fá til liðs við okkur samstarfsfólk úr öðrum samtökum á borð við Rauða Krossinn, líkt og venjan hefur verið í kynningarátökum liðinna ára á vegum samtakanna.

### Samstarf við skóla og stofnanir í Breiðholti

Samtökin munu leggja ríka áherslu á farsælt samstarf og þjónustu við skóla og aðra stofnanir sem starfa með ungmenum í Breiðholti og víðar í borginni. Samstarfið mun miða að því að bjóða upp á spennandi ungmenniáburði sem eru til þess fallnir að kynna starfsemi samtakanna og framboð af ókeypis tómstundastarfi.

AE  
AE  
M

Sem hluta af þjónustuframlagi leggja samtökin til eftirfarandi verkefni:

- Stelpur rokka! bjóði öllum 13 til 16 ára ungmennum af öllum kynjum frá skólum í Breiðholti í heimsókn á skólatíma í tónlistarmiðstöðina í 120 mínútna smiðju um áhrifamátt tónlistar í baráttu fyrir betri heim.

Smiðjan sameinar þau þrjú lykilþemu sem Stelpur rokka! hafa miðjusettt í starfi sínu síðastliðin 8 ár; fræðslu um félagslegt réttlæti, tengsl við fyrirmyndir í tónlist og skapandi tónsmíðar þar sem ungmennin leiða sjálf vinnuna. Verkefnið er þverfaglegt því það leggur jafn mikla áherslu á fræðslu um félagslegt réttlæti og á tónlist.

Farsælar tónlistarkonur munu leiða smiðjuna í samstarfi við starfsfólk samtakanna. Tónlistarkonurnar munu flytja frumsamið lag og fjalla um tónlistarsköpun sína sem mikilvægt afl í baráttu fyrir bættu samfélagi. Starfsfólk samtakanna mun halda stutt erindi um sögu tónlistar og mótmælahreyfinga. Þátttakendur skapa, undir stjórn, tónlistarkvenna og starfsfólks samtakanna, eigin texta og lag, mínútuverk, innblásið af þemunum sem er flutt í lok smiðjunnar. Samtökin áætla að þjónusta um tvo bekkir í mánuði, en nánari útfærsla smiðjunnar verður í samráði við skólastjórnendur.

Markmiðið með smiðjunni er að nemendur öðlist skapandi innsýn inn í þeirra eigin mátt til breytinga. Verkefnið tekur sérstaklega til þriggja af sex grunnþáttum menntunar samkvæmt aðalnámskrá grunnskóla. Þessir grunnþættir eru lýðræði og mannréttindi, jafnrétti og sköpun. Verkefnið rímar vel við áherslur aðalnámskrár grunnskóla um mikilvægi þess að rækta getu og vilja ungmenna til að hafa áhrif og taka virkan þátt í að breyta samfélagi sínu og þróa.<sup>1</sup>

*Eftirtalin verkefni verða einnig lögð fram sem þjónustuframlag:*

- Samtökin standi fyrir reglulegum föstudagstónleikum sem verða auglýstir vel í hverfinu og verða opnir öllum áhugasömum gestum af öllum kynjum.
- Samtökin skipuleggi samráðsfundi skólastjórnenda og fagfólks í frítímastarfi í hverfinu til að kanna hvaða þjónustu fyrir íbúa hverfisins mestur áhugi er fyrir. Samtökin eiga árlega í góðu samstarfi við Tónskóla Sigursveins og hafa einnig starfað með starfsfólki Miðbergs. Samráðsfundir þessir munu styrkja enn frekar tengsl við aðila í hverfinu.

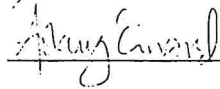
<sup>1</sup> Aðalnámskrá grunnskóla, 2013, Mennta og menningarmálaráðuneyti. Slóðin er: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-1-d&q=a%C3%B0aln%C3%A1msskr%C3%A1+grunnsk%C3%B3la>

## Umhirða leiguhúsnæðis

Stelpur rokka! munu sjá um að halda húsnæði snyrtilegu og vel hirtu að öllu leyti á meðan á leigutíma stendur. Umhirða í kringum húsið verður til fyrirmyndar og vilja samtökin þannig leggja af mörkum við að fegra nærumhverfi sitt og bæta ásýnd hverfisins.

Stelpur rokka! munu fjármagna minniháttar endurbætur á húsnæði svo sem uppsetningu milliveggja, málun, lagningu gólfefna og aðrar endurbætur sem kunna að vera nauðsynlegar við afhendingu húsnæðis.

Með vinsemd,



---

Áslaug Einarsdóttir  
Framkvæmdastýra Stelpur rokka!  
[info@stelpurrokka.is](mailto:info@stelpurrokka.is)  
stelpurrokka.is

RG  
Kleym  
ÁE  
JK