



Borgarráð

Svar við fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Miðflokksins um rekstraraðila og leigugreiðslur vegna Grandagarðs 20

Á fundi borgarráðs 25. júní sl. lagði áheyrnarfulltrúi Miðflokksins fram eftirfarandi fyrirspurn:

„Fram kemur í svari við fyrirspurn borgarfulltrúa Miðflokksins sem lagt var fram á fundi borgarráðs þann 25. júní sl. að Reykjavíkurborg greiði Brim hf. Grandagarði 20, 29.443.155 kr. í leigu. Samkvæmt upplýsingasíðunni ja.is eru fjórir rekstraraðilar með starfsaðstöðu í húsinu. 1. Hvað eru þessir fjórir rekstraraðilar að greiða til Reykjavíkurborgar í endurleigu á árinu 2019 sundurliðað eftir fyrirtækjum tæmandi talið? 2. Hvernig voru þessir rekstraraðilar valdir inn í húsið? 3. Hvers vegna er Reykjavíkurborg millistykki milli Brims hf. og rekstraraðila?“

Svar:

- | Leigutaki | Leiga 2019 |
|----------------------------|------------|
| Nýlistasafnið | 8.626.062 |
| i8 Gallerí ehf | 5.629.656 |
| Kling og Bang Gallerí ehf. | 7.548.586 |
| Stúdío Reykjavík ehf | 7.742.405 |
- Samkvæmt tillögu ráðgjafa leigusala og Reykjavíkurborgar. Sjá meðfylgjandi samþykkt borgarráðs dags 28. janúar 2016.
- Til að hafa áhrif á að starfsemi í húsinu væri menningar- og listatengd. Sjá meðfylgjandi samþykkt borgarráðs dags. 28. janúar 2016.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

SEA - Grandagarður 20 - leiga
Málsnúmer: R16010223
Búið til: 25.01.2016
Eigandi skjals: Linda Sif Sigurðardóttir

Dagskrámál

Almennar upplýsingar

Málsnúmer : R16010223
Málsheiti : Grandagarður 20 - Leiga 2016
Númer dagskrármáls : R16010223 - 1
Dagsetning : 25.01.2016

Efni : **SEA - Grandagarður 20 - leiga**
Nefnd / ráð : Lögbundið ráð
Staða :

Afgreiðsla fundar :

Tekið fyrir á fundi þann : 28.01.2016
Niðurstaða fundar : Samþykkt
Afgreiðsla : Samþykkt.
Bókun fundar : Borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokksins og Framsóknar og flugvallarvina leggja fram svohljóðandi bókun:

Borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokksins og Framsóknar og flugvallarvina styðja gerð leigusamnings því um er að ræða metnaðarfullt menningarverkefni, endurgerð húss með sögu og þar með styrkingu á ásýnd hafnarinnar. Endurleiga tryggir að kostnaður Reykjavíkurborgar verður enginn og áhættu haldið í lágmarki.

Svanhildur Konráðsdóttir og Börkur Arnarson taka sæti á fundinum undir þessum lið.

Texti : Lögð fram svohljóðandi tillaga borgarstjóra, dags. 27. janúar 2016:

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamninga vegna Grandagarðs 20.

Greinargerð fylgir tillögunni.

Umræða fundar :

Tengd skjöl

Tengd skjöl

Reykjavík, 27. janúar 2016

R16010223

2135

Borgarráð

Grandagarður 20, leiga

Lagt er til að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamninga vegna Grandagarðs 20.

Greinargerð

HB Grandi og Reykjavíkurborg hafa átt í viðræðum um menningarhús að Grandagarði 20.

Reykjavíkurborg tekur á leigu 1.412,0 m² á 2-4 hæð fasteignarinnar að Grandagarði 20, svokallað Marshallhús undir menningar- og listatengda starfsemi. Undanskilið leigu er sá hluti hússins á 1. hæð sem leigusali áformar að leigja út til veitingareksturs.

Húseigandi mun gera húsið tilbúið til notkunar og er áætlað að húsið verði tilbúið 1. september n.k. Leigutími verður 15 ár. Fyrstu 5 ár samningstímans er samningurinn óuppsegjanlegur. Eftir það er samningur uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila með tólf mánaða fyrirvara.

Umsamin leigukjör eru kr. 2.259.200,- á mánuði.

Reykjavíkurborg hefur átt í viðræðum við Nýlistasafnið, Kling og Bang Gallerí ehf, i8 Gallery ehf. og Stúdíó Reykjavík ehf. um að þau fái umrætt húsnæði á leigu hjá Reykjavíkurborg fyrir sýningarrými og vinnustofur. Leigusamningar verði ótímabundnir en h vorum samningsaðilum er heimil uppsögn leigusamnings með tólf mánaða fyrirvara.

Umsamin leigukjör eru kr. 2.259.200,- á mánuði.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Drög að leigusamningi við HB Granda dags 25. janúar 2016 vegna Grandagarðs 20.

Drög að leigusamningum við Nýlistasafnið, Kling&Bang, Stúdíó Reykjavík ehf og i8 Gallerí ehf dags 25. janúar 2016 vegna Grandagarðs 20.

HB Grandi hf., kt. 541185-0389, Norðurgarði 1, 101 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er um 1.412,0 m² á 2-4 hæð fasteignarinnar að Grandagarði 20, 101 Reykjavík, svokallað Marshallhús, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum og skráningartöflu í fylgiskjali 1. Undanskilið er sá hluti hússins á 1. hæð sem leigusali áformar að leigja út sérstaklega til veitingareksturs og kynnt hefur verið sérstaklega leigutaka. Um er að ræða rými merkt A á meðfylgjandi fylgiskjali 1.

Fasteignin hefur ekki sér afmarkaða lóð, heldur stendur á sameiginlegri lóð ásamt öðrum fasteignum, það svæði utanhúss sem tilheyrir hinu leigða er sérstaklega merkt í fylgiskjali 2.

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er tímabundinn og hefst leigutími þann 1. september 2016, samkvæmt meðfylgjandi tímaáætlun í fylgiskjali 3. Ef dagsetning núverandi tímaáætlunar breytist skal miða upphaf leigutíma við þá dagsetningu sem aðilar hafa staðfest sameiginlega í nýrri tímaáætlun með undirskrift sinni í fylgiskjali 3.

Leigutími er 15 ár, frá upphafi leigutíma samkvæmt ákvæði þessu. Fyrstu 5 ár frá upphafi leigutíma er samningurinn óuppsegjanlegur. Eftir það er samningur þessi uppsegjanlegur af hálfu beggja aðila með tólf mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Nýti leigutaki sér uppsagnarákvæði þetta og kjósi hann að yfirgefa hið leigða við uppsögn skal honum vera það heimilt greiði hann leigusala eingreiðslu við uppsögn sem nemur tólf mánaða leigu. Nýti hann hið leigða á uppsagnarfresti skulu gilda óbreyttar leigugreiðslu sbr. 5. gr.

Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma og greiðist leiga frá þeim tíma.

Minnst sex mánuðum fyrir lok leigutíma samkvæmt samningi þessum skal samningsaðili senda gagnaðila tilkynningu um að leigusamningi skuli ljúka við lok leigutíma. Hafi ekki komið til slíkrar tilkynningar frá samningsaðila telst vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn leigusamnings með sex mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

3. FRJÁLS SKRÁNING.

Leigusali hyggst sækja um frjálsa skráningu til ríkisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum, sem leigutaki hefur kynnt sér og samþykkt með samningi þessum.



4. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir menningar- og listatengda starfsemi og er önnur starfsemi óheimil nema með skriflegu leyfi leigusala. Sjá nánar grein 13 í samningi þessum. Leigutaka er ekki heimilt að starfrækja nokkurs konar veitingasölu eða sambærilega starfsemi í hinu leigða.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

5. LEIGUKJÖR.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 2.259.200,- á mánuði. Hafi leigusali fengið frjálsa skráningu, sbr. 3. gr., skal leigufjárhæð miða við að virðisaukaskattur vera innifalinn í upphæðinni.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í september 2015 sem er 430,0 stig. Hún skal þó aldrei fara undir tilgreinda grunnvísitölu í samningi.

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.

6. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigusali mun gera húsið tilbúið til notkunar m.v. meðfylgjandi skilalýsingu merkt fylgiskjal 4, skilalýsing, ásamt teikningum og skráningartöflu merkt fylgiskjal 1, sem leigutaki hefur kynnt sér og samþykkt með undirskrift sinni. Leigutaki þekkir þá starfsemi sem var í húsnæðinu og gerir sér grein fyrir því ásigkomulagi sem það verður í við afhendingu. Húsnæðið er gömul bræðslubygging.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljótast, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

Leigusali og leigutaki skulu í framhaldi af samningi þessum skipa hússtjórn með rekstri þessum. Hússtjórn á að móta hús- og umgengisreglur og ákveða með hvaða hætti best er að fylgja þeim eftir til að ná sameiginlegum markmiðum aðila.

7. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem leigusali annast um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fólgnar í að mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðum og viðgerðum sem felast í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

Leigusali skal á sinn kostnað annast viðhald á loftræstikerfi auk þess að sinna eðlilegu viðhaldi á reksti lyftu. Viðhaldsskylda leigusala er m.a. að endurnýja mótora í lyftu og loftræstikerfi til að tryggja virkni þeirra ásamt vírum í lyftu sem telst viðhaldskostnaður og er eðlilegt að falli til á ákveðnum árafjölda vegna eðlilegrar notkunar.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni hlutdeild í sameign, t.d. viðhald á húsbúnaði, lýsingu, gólfefnum, vatnshönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, niðurföllum og brunaviðvörðunarkerfi.

Leigutaki skal bera ábyrgð á og annast allt viðhald sem leiðir af hans rekstri og/eða kostnað vegna nokkurs tjóns eða skaða sem aðilar eða gestir á hans vegum valda á húsnæði leigusala, hinu leigða eða tækjum sem því fylgja, þ.m.t. lyfta og loftræstikerfi. Getur slíkur kostnaður t.d. falist í eigin áhættu í húseigandatryggingu eða annar útlagður kostnaður eftir umfang tjónsins.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði samningsaðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala vanræki leigusali skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir eða viðhald sem eru á herðum leigutaka. Í framangreindum tilvikum eignast sá er lét framkvæma viðhald eða viðgerð á sinn kostnað þá kröfu á gagnaðila vegna viðgerða eða viðhalds. Áður þurfa samningsaðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Samningsaðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki, í hlutfalli við hlutdeild í sameign ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hákulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á efni leigusamnings, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifé þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala. Leigutaki tekur skilti og merkingar niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

8. REKSTRARKOSTNAÐUR.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld bruna- og húseigandatrygginga og lóðarleigu.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við.

Sérgreindur kostnaður er m.a., kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s.; kostnaður vegna loftræstingar (t.d síuskipti og viðhald eða endurbætur sem leiða af rekstri leigutaka umfram eðlilega notkun), lyftu (t.d úttektir opinbera aðila), öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér sameiginlega þjónustu leigusala í snjómokstri á lóð fasteignarinnar. Leigutaki skal ákveða í samráði við leigusala tíðni þjónustunnar og greiða í hlutfalli við hans leiguhluta. Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér aðstöðu sorpflokkunarstöðvar leigusala (Svanurinn). Með því skal leigutaki: 1) uppfylla stefnu leigusala fyrir flokkun sorps, 2) koma öllu sorpi sjálfur í flokkunarstöð leigusala, og 3) greiða eða fá endurgreitt í hlutfalli við flokkun úrgangs.

Ef ákveðin verður sameiginleg umsjón á skiptingu á hlutfallslegum kostnaði á milli leigusala og leigutaka, skal leigusali taka að sér þá umsjón en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal leigusali taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur.

Ákvæði laga um fjöleignahús nr. 26/1994 um frekari skilgreiningu á séreign og sameign gilda til fyllingar ákvæðum eða fylgiskjölum þessa samnings.

9. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifé þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans, viðskiptavinir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáist tjónið ekki bætt úr tryggingum leigusala. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

10. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á leigutímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef

viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

11. SAMNINGSROF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan og/eða þeim fylgiskjölum sem honum fylgir við leigusala í verulegum atriðum. Eftir 90 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka, eiganda hans, eða komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum samnings og fylgiskjölum.

12. VÁTRYGGINGAR.

Leigusali sér um að vátryggja hið leigða hvað lögboðna brunatryggingu fasteigna varðar.

Leigusali skal jafnframt vátryggja hina leigðu fasteign með húseigandatryggingu. Leigutaki skal kynna sér skilmála viðkomandi trygginga leigusala og þær breytingar sem kunna að vera gerðar á þeim á samningstíma.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttunga sinna, vörubirgða og áhalda, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber enga ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, listaverkum, innréttungum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

13. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til menningar- og listatengdar starfsemi svo sem vinnustofur listamanna, sýningarrými fyrir listsýningar og tengda atburði.

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

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar eða leigutaki framleigi á grundvelli heimildar samkvæmt ákvæði þessu skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í leigusamningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Framleigusamningar skulu m.a. taka mið af þeim hús- og umgengisreglum sem aðilar hafa sett sér.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka, eiganda hans eða framleigutaka, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.

14. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaæiningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum sbr. 7.gr. samnings þessa. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

15. ANNAÐ.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Leigusamningur þessi og fylgiskjöl tengd honum er órjúfanlegur hluti þessa samnings.

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

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun eða endurskipulagningu félagsins.

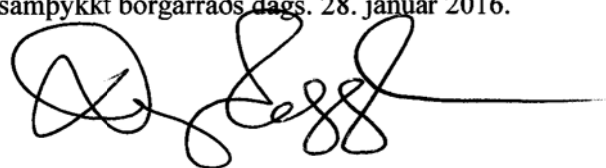
Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík 12. febrúar 2016

F.h. HB Granda hf.



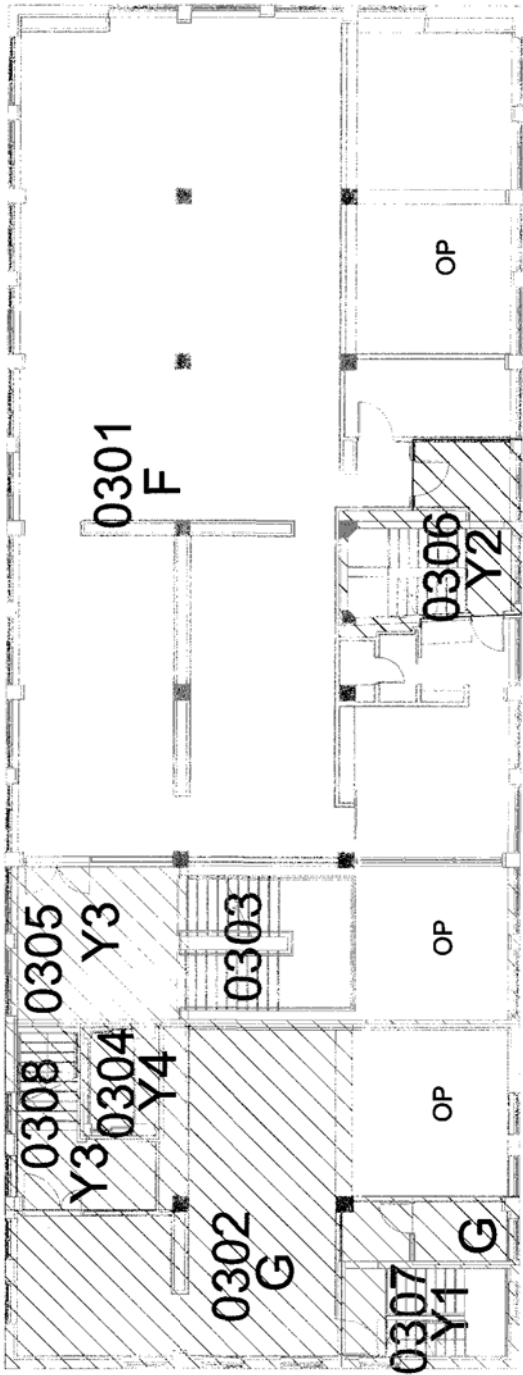
F.h. Leigutaka, samkvæmt
samþykkt borgarráðs dags. 28. janúar 2016.



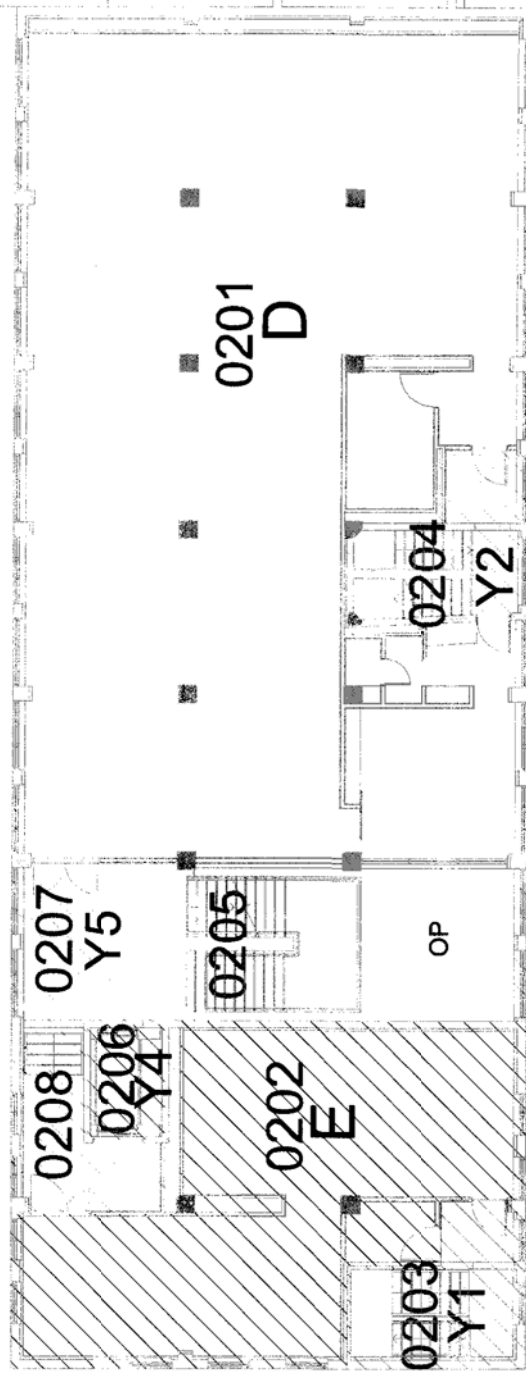
Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

Sambílda Konráð 181161-455
Nafn kt.

Þorgerður S. 100166-3999
Nafn kt.



3 GRUNNMYND 3. HÆÐ 1:100

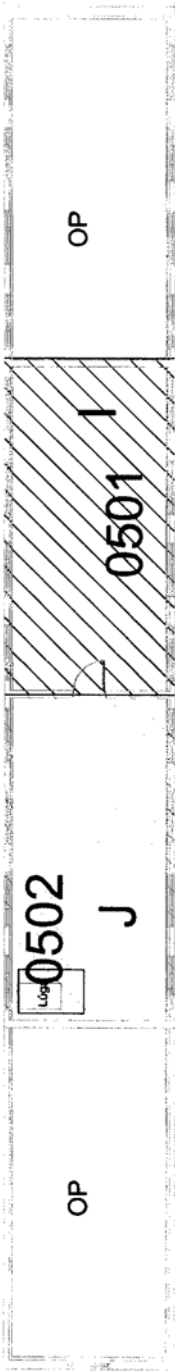


2 GRUNNMYND 2. HÆÐ 1:100

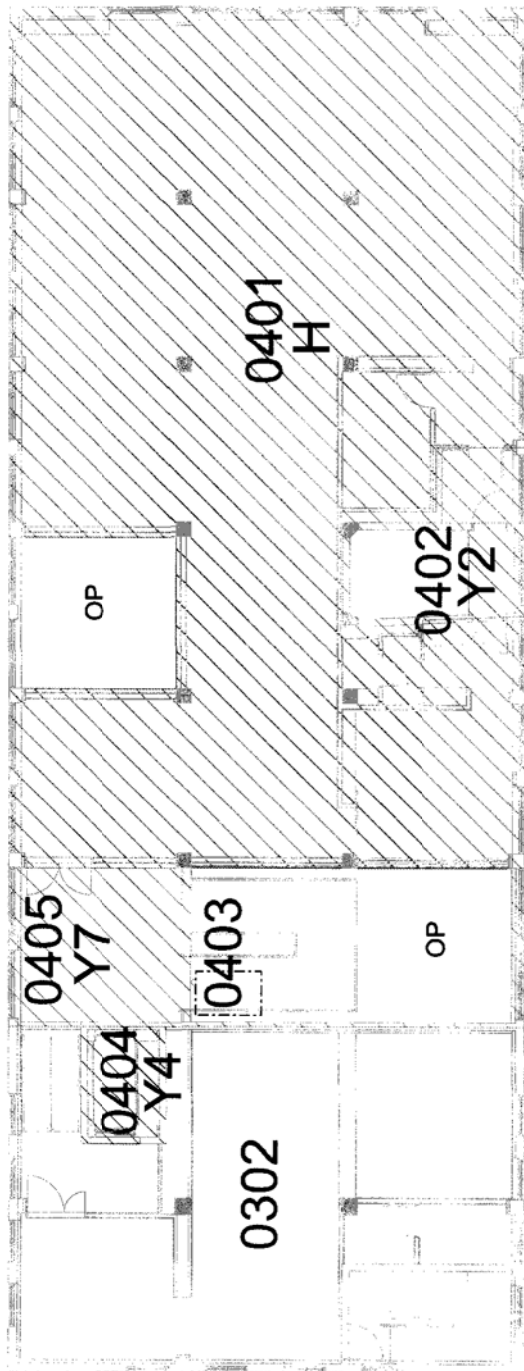


Handwritten signature or initials.

UTDÁKA SMEYTINGAR	LIFFRÁMND	LIÐAÐS
ASK ARKITEKTAR	ASK ARKITEKTAR	
ASK ARKITEKTAS D.F. GOSPOSTULI 8 101 REYKJAVÍK SM 555 0000 FAX 515 0119 www.ask.is	ARNTI P.A.L. LISSTOFUNINGUR hagfróðgætt	GRANDAGARÐUR 20, REYKJAVÍK, MHL 07
ARTIÐLÍK NAÐLÖGNUM	VERKZEIÐ	
TRÁÐAR TRÁÐAR GRUNNMYND SÆRFRÍÐIR	SKALA 1:100	FRÁHAF 01/05
VERK NÚM 1254	FRÁHAF 07 - 20-02	FRÁHAF 03.12.2015



5 GRUNNMYND 5. HÆÐ 1:100



4 GRUNNMYND 4. HÆÐ 1:100

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

COSSA: TERNAD TYPING: LUGS



ASK ARKITEKTAR EHF
 GERÐISDÓTTIR
 HÖNUNGA
 101 REYKJAVÍK
 PÓL. 501011
 WWW.ASK.IS

ASK ARKITEKTAR

Hug Myndir
 Alnám 7 A/L
 101 REYKJAVÍK
 501011

VERKFR
 GRANDAGARÐUR 20, REYKJAVÍK, MHL 07

GRUNNMYND

STÆRÐIR

SKALI 1:1100
 TERNAD
 ÖR/ES
 1998

DATE: 05.12.2015

1254 REGIONAL NUMBER 07-20-83

© ALL RIGHTS RESERVED. THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF ASK ARKITEKTAR EHF. NO PART OF THIS DOCUMENT IS TO BE REPRODUCED OR TRANSMITTED IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, ELECTRONIC OR MECHANICAL, WITHOUT PERMISSION IN WRITING FROM ASK ARKITEKTAR EHF.

Fylgiskjal 2

Skýringar:

Grandagarður 20
 Landnúmer: 100033
 Staðgreinir: 0-1-1112501
 Lóðarstærð: 13101,1 m²

--- Lóðarmörk
 Grandagarður 20

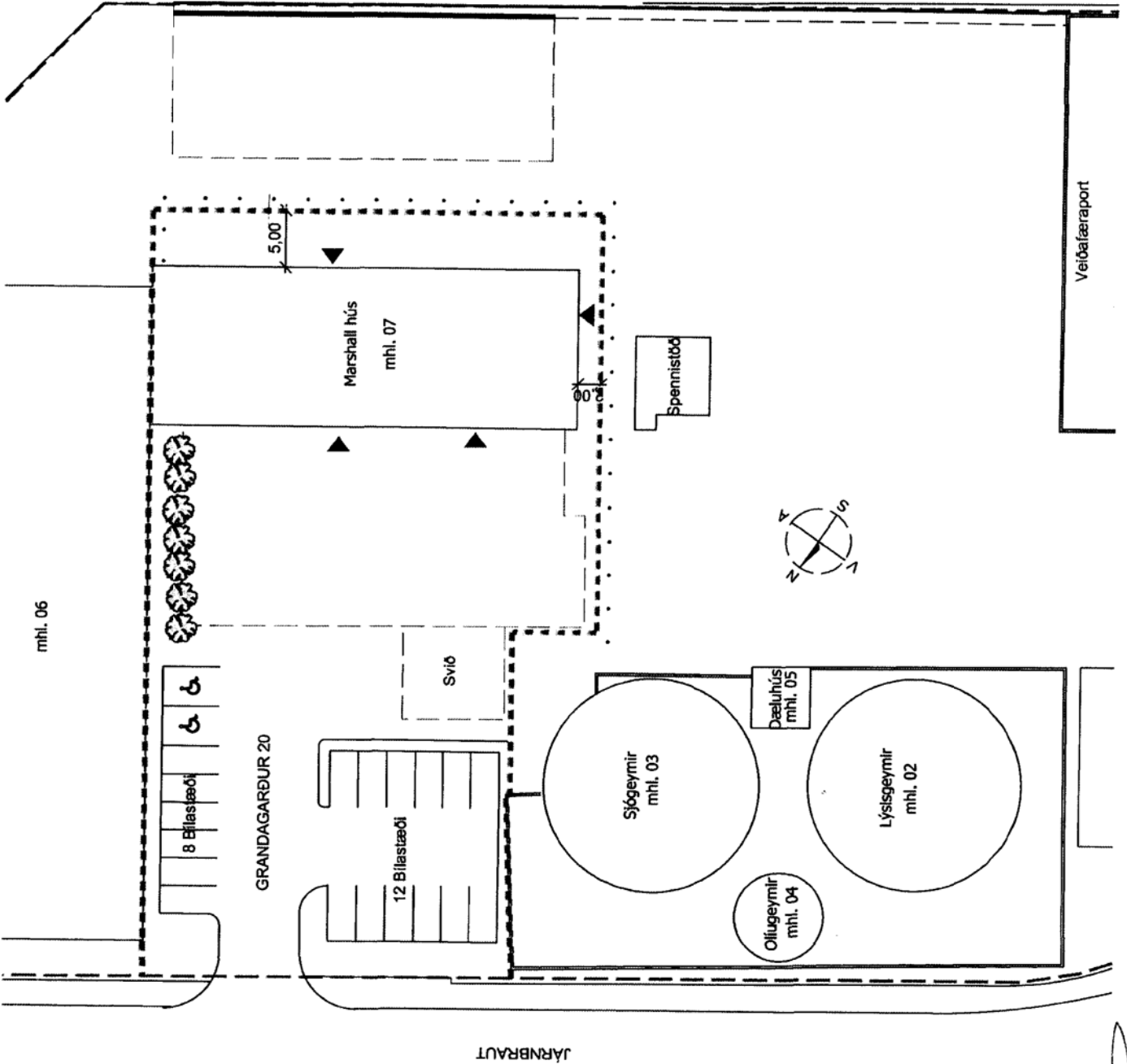
..... Hluti lóðar tilheyrandi
 Marshallhúsi

- - - - - Steypt plön

□ Mannvirki

△ Hurðir

NORÐURRUGT



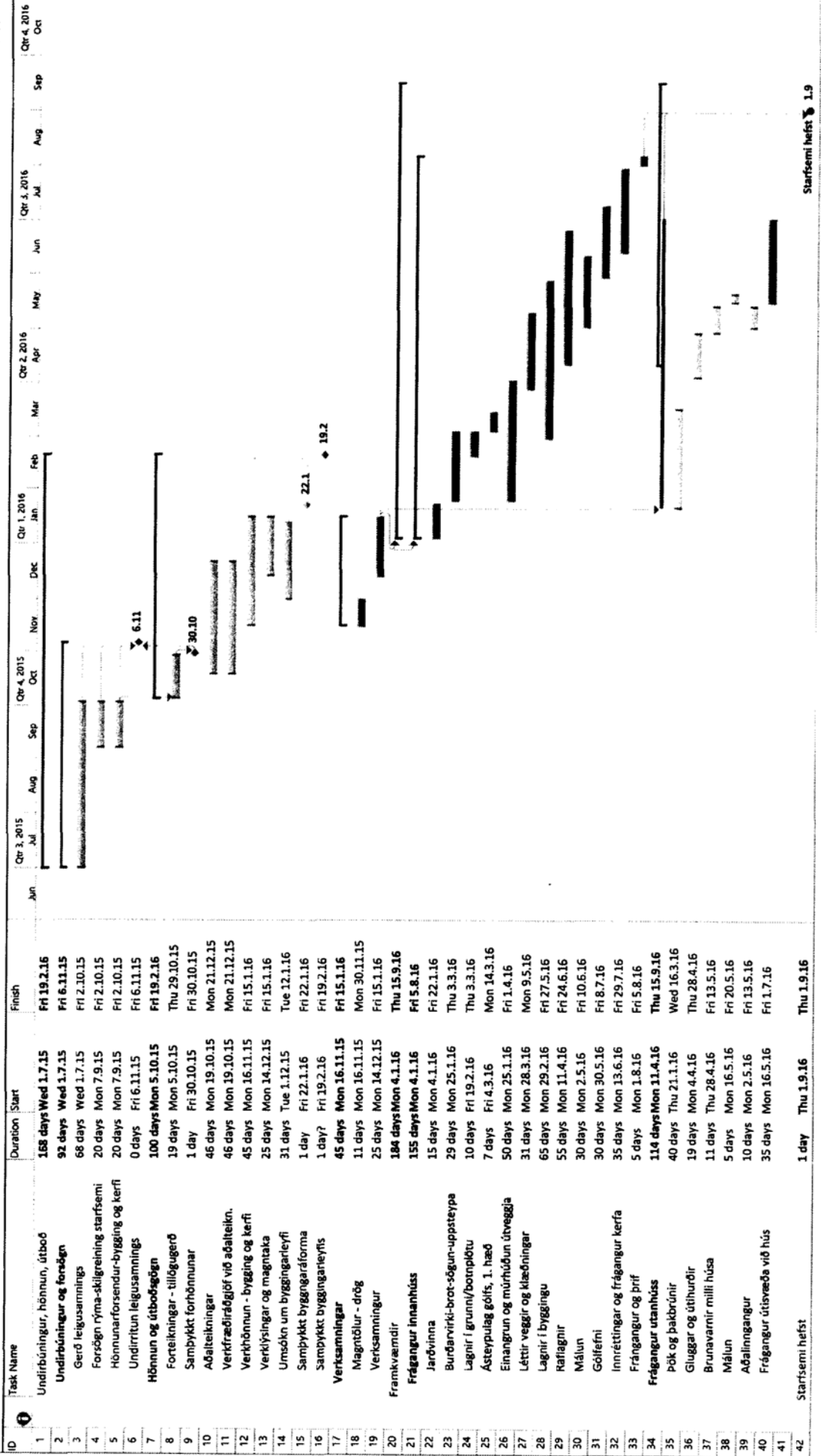
Grandagarður 20, lóð
 Áætlaður hluti lóðar tilheyrandi Marshallhúsi
 Dags: 23.10.2015
 mkv. 1:500 @ A4

[Handwritten signature]

GRANDAGARÐUR 20 - endurbygging fyrir menningar- og veitingastarfsemi

Hönnunar- og framkvæmdáætlun
Dags: 12.10.2015 / hnh
Endursk. dags: 22.01.2016 / bi

Fylgiskjal 3



Task	Manual Task	Project Summary	Start-Only	Deadline
Split	Duration-only	Inactive Task	Finish-only	Progress
Milestone	Manual Summary Rollup	Inactive Milestone	External Tasks	Manual Progress
Summary	Manual Summary	Inactive Summary	External Milestone	

Project: 1254-Grandagarður 20-h
Date: Fri 22.1.16

Marshall húsið

Hönnunarforsendur - Burðarvirki


VÍÐSJÁ
VERKFRÆÐISTOFA FRV
Tryggvagata 11
101 REYKJAVÍK
SÍMI: 581 9040
FAX: 581 9044
Vidsja@vidsja.is

Eftirfarandi verður lagt til grundvallar hönnun burðarvirkja:

Ekki er gert ráð fyrir stórfelldum breytingum á burðarkerfi hússins. Húsið er frá upphafi hannað fyrir þunga verksmiðjustarfsemi og er því í grunninn sterkbyggt hvað varðar lóðréttan burð og með stórum heillegum veggkjarna í suðurhluta og steipt stigahús, auk samfelldra veggskífa í norðurgalfi. Því er ekki ástæða til að hafa hafa áhyggjur af stífleika húss, enda staðsett á því svæði höfuðborgarinnar með lægsta fyrirskrifaða jarðskjálftaálag.

Breytingar felast aðalega í að endursteypa í göt sem gerð hafa verið í plötur og brjóta göt í plötur á öðrum stöðum. Gera þarf nokkur göt í steipta vegg milli norður- og suðurhluta húss til að opna leið að lyftuhúsi. Steiptur verður upp nýr lyftukjarni upp hæðir og hannaður nýr aðalstigi úr stáli upp hæðir. Núverandi botnplata verður fjarlægð og ný botnplata steipt í all húsið.

Nokkur umræða hefur farið fram um þakhæðina og steipta risið eftir miðju húss, sem orðið er mjög illa farið af steypuskemmdum. Það er mat burðarvirkjahönnuðar, að eigi það að standa, þurfi að klæða það alveg af með einangrun og klæðningu að utanverðu. Þá þarf að yfirfara steypuna og gera við og styrkja eftir þörfum.

Síðan er lagt upp með að ofan á þakhúsið komi stórt ljósaskilti. Hanna þarf sjálfstætt burðarvirki fyrir skiltið úr stáli, þar sem ekki er hægt að gera ráð fyrir að rishæðin geti tekið við auknu álagi frá skiltinu án ráðstafana.

F.h. Víðsjá verkefæðistofu

Jón Logi Sigurbjörnsson



Marshallhús

Hönnunarforsendur

Reykjavík 21.október 2015

Almennt:

Megininntak verkefnisins er að sá andi sem í húsinu er fái notið sín í nýju samhengi. Áhersla er lögð á að viðhalda og styrkja einstaka þætti í gerð hússins, formgerð, efni og áferðir, birtu, rýmismótun o.s.frv. Þannig mun andi Marshall hússins svífa áfram yfir.

Veggir:

Núverandi steiptir innveggir verða lagfærðir að algeru lágmarki, þannig að viðgerðir og misfellur

fái að halda sér. Aðeins verður gert við skemmdir til að tryggja burðarþol, eldvarnir eða fyrirbyggja hættu fyrir fólk.

Útveggir verða einangraðir, sementsmúraðir og málaðir

Stórir útveggjafletir í sýningarýmum verða einangraðir og klæddir með krossvið+gifsplötum

Nýir veggir í sýningarýmum verða byggðir upp af blikkgrind sem klædd er með krossvið og gifsi beggja vegna, með steinull á milli.

Nýir veggir í stoðrymum verða hlaðnir og múraðir.

Hljóðísog er mögulegt í ákveðnum veggflötum

Loft:

Loft eru steipt og verða lagfærð að algeru lágmarki, þannig að viðgerðir og misfellur fái að halda sér. Aðeins verður gert við skemmdir til að tryggja burðarþol, eldvarnir eða fyrirbyggja hættu fyrir fólk. Krókar og annar búnaður í loftum fær að halda sér en lagfærður (málaður)

Ný loft verða steipt eins og þau eldri og er áhersla lögð á að notuð verði samskonar mót og í eldri loftum.

Öll loft verða máluð.

Gólf:

Almennt verða gólf steipt. ílögn, kantar og brúnir brotin af, þau slípuð og varin

Gólf jarðhæðar verður brotið upp og nýtt gólf steipt. Yfirborð slípað og varið.

Snyrtingar:

Snyrtingar verða allar flísalagðar í hólf og gólf. Hreinlætis- og blöndunartæki sem og allur annar búnaður verða af vandaðri gerð. Ekki verða skilrúm á snyrtingum, heldur hlaðnir, múraðir veggir.

Eldhús:

Allar fastar innréttingar í eldhúsi verða af vandaðri gerð. Þær verða úr ryðfríu stáli með vinnutoppum úr stáli eða marmara.

Bar verður sérsmíðaður. Öll tæki verða vönduð, með þægindi og rekstrarkostnað í huga.

Fastar innréttingar:

Fastar innréttingar eru sérsmíðaðar. Hurðir eru úr gegnheilu Douglas Fir

Hurðir eru "iðnaðarlegir" flekar úr Douglas Fir

Glerveggir eru í timburrömmum, Douglas Fir

Stigar:

Núverandi stigar verða lagfærðir og málaðir. Handrið verða endurnýjuð. Ný handrið úr máluðu stáli.

Nýr stigi verður mjög afgerandi sem sjálfstæður hlutur í húsinu miðju. Áhersla er lögð á vandaða efnisnotkun og frágang.

Lyfta:

Lyftan er stór og afkastamikil og uppfyllir kröfur sem bæði fólks- og vöruflutningalyfta.

Lyftan verður innréttuð sem vöruflutningalyfta, með timbri og stáli.

Lagnaleiðir:

Megin lóðréttar lagnaleiðir eru annars vegar í suður hluta við lyftu og hins vegar í norðurhluta við stigahús.

Ofanlagnir verða lagðar í útveggjaeinangrun, í gegnum súlur.

Allar neysluvatnslagnir verða huldar.

Loftræsting verður ekki sýnileg í loftum. Innblástur er við lóðréttar lagnaleiðir

Lýsing verður almennt með flúrlampalínunum í steiptum loftum. Lagnaleiðir verða að mestu sýnilegar og verða öll sýnileg rafmagnsrör úr áli. Lóðréttar lagnaleiðir verða huldar

Greinatöflur verða við stigahús í norðurhluta

Hönnunarforsendur

7. FRÁGANGUR UTANHÚSS

NÝTT ANDDYRI:

Búið er til nýtt inndregið aðkomurými að norðvestanverðu í tengslum við útisvæði sem þar er fyrirhugað.

5. HÆÐ

Ekki er gert ráð fyrir að 5. hæðin sé nýtt nema undir loftræstisamstæðu. Nefnt hefur verið að mögulega verði opnað upp í rýmið á einhverjum stöðum.

Burðarvirki 5. hæðar, veggir og þak verður lagfært styrkt og þétt. Veggir og þak klætt þannig að hæðin fái nýja veðurkápu. Varðandi veggir hefur tvennt verið nefnt. Annars vegar að klæða veggina með sama klæðningarefni og þak þannig að þeir virki eins og framhald af þakfleti. Hinsvegar að einangra veggir að utan og múrhúða. Skoða þarf vel tengingu á stöfum en þá þarf að meðhöndla eins og neðri hæðir þannig að útlötur þeirra haldist óbreyttur. Þak 5. hæðar verður einangrað og lagt nýju klæðningarefni. Þak 4. hæðar verður endurbyggt svipað og það e í dag. Loftað, einangrað, timbursperruþak, trúlega einangrað ofan á steypa plötu. Að innan er stefnt að því að gera sem minnst annað en að lagfæra og þetta sprungur og styrkja.

VIÐGERÐIR UTANHÚSS Á SKEL

Einhver leki hefur verið á þeim viðgerðum sem gerðar voru 2013 og er gert ráð fyrir að lagfæra það. Að öðru leiti er reynt eftir fremsta megni að hreyfa sem minnst við núverandi útliti hússins

MERKINGAR OG STAFIR Á ÞAKI

Kurtogpi skoða þetta

ANNAÐ

Gandagarður 20 fékk fegrunarviðurkenningar Reykjavíkurborgar vegna endurbóta á eldri húsum í Reykjavík árið 2014 og segir í umsögninni að Framtak eigenda hússins sé einkar lofsvert og mikilvægt fordæmi fyrir eigendur eldra iðnaðarhúsnæðis sem hefur gildi fyrir byggingarlistasögu og atvinnusögu Reykjavíkur.



VERKFRÆÐISTOFA FRV

Tryggvagata 11

101 REYKJAVÍK

SÍMI: 561 9040

FAX: 561 9044

Vidsja@vidsja.is

Marshall húsið

Hönnunarforsendur - Lagnir

Við hönnun lagnakerfa er gengið út frá því að gólfplata verði brotin upp og endurnýjuð að öllu leyti. Einnig er gengið út frá því að lóðréttar lagnaleiðir verði til staðar við lyftu og einnig við flóttastiga fyrir miðju húsi.

Við ákvörðun á orkuþörf er gengið út frá því að veggir verði einangraðir með 70 mm plasteinangrun. Einangrað verði undir botnplötum með a.m.k. 50 mm einangrun og að þak verði endurnýjað og einangrað með a.m.k. 225 mm einangrun

Inntak og tæknirými

Inntök verða staðsett á 1. hæð inn af aðstöðu starfsmanna og einnig verður lítið tæknirými eða pláss fyrir deiliskistur staðsett í ræstirými sem næst eldhúsi.

Gert er ráð fyrir að inntök verði endurnýjuð.

Frárennsli

Tvöfalt fráveitukerfi er á svæðinu og brunnar staðsettir sunnan við húsið. Dýpi brunna er nægjanlegt til að ná sjálfrennandi tengingum við kerfin.

Frárennislagnir verða almennt lagðar undir plötu og utan með sökklum þar sem að þess gerist þörf. Regn- og jarðvatnslagnir verða lagðar kringum húsið.

Frárennsli innanhúss verði ýmist lagt úr hljóðeinangrandi plastpípum og/eða steypujárnsloögnum.

Neysluvatn

Neysluvatn er upphitað með varmaskipti. Hitastig á heitu neysluvatni verður sem næst 60°C á töppunarstöðum.

Neysluvatnslagnir á 1. hæð verða almennt lagðar í rör í rör kerfi í steyptri botnplötu og sverari stofnslagnir að eldhúsi og stofnum upp á hæðir í ídráttarrörum í plötu.

Uppi á hæðum verða neysluvatnslagnir lagðar í vegg þar sem kostur er en annars sýnilegar ryðfríar stálpípur. Blöndunartæki og önnur hreinlætistæki skv. ákvörðun arkitekta.

Hiti

Á fyrstu hæð verður innsteyptur gólfhiti í botnplötu og leitast við að sleppa ofnum á þeirri hæð nema í nágrenni við aðalstiga þar sem að opið er upp á milli allra hæða.

Á öðrum hæðum er upphitun með ofnum sem valdir verða og staðsettir í samráði við arkitekt. Almennt verða þeir þó undir gluggum. Lagnaleiðir verða almennt í einangrun útveggja

Gólfhita verður stýrt með víruðum 220v hitastýringum og ofnum stýrt með lofthitastýrðum framrásarlokum á hverjum ofni.

F.h. Víðsjá verkefni
Benedikt Magnússon

MINNISBLAÐ

Verknúmer 3586-020	Verkkaupi HBGrandi	Dagsetning 21.10.2015
Verkheiti Marshall húsið		
Málefni Hönnunarforsendur fyrir lág- og smáspennukerfi		
Sendandi Pétur Benediktsson		
Dreifing Ask arkitektar. Össur Imsland		

Hönnunarforsendur.

Rafmagnstöflur: Nýjar rafmagnstöflur á öllum hæðum ásamt töflu fyrir veitingarstað. Töflur skulu vera vel rúmar (50% stærri) og skal vera auðvelt að bæta við búnaði ef þurfa þykir síðar.

Lagnaleiðir: Megin lagnaleiðir milli hæða og á hæðum eru galvanhúðaðir stálbakkar eða stigar. Utanálíggjandi álrör verða lögð frá lagnastigum að búnað á veggjum og á loftum eins og þarf. Eldri stigahús eru með innfeldri roralögn sem hugsanlega má nýta áfram. Bæta þarf við utanálíggjandi rörum á loft/veggi vegna fjölgunar á lömpum og neyðarbúnaði. Lagnakerfi verður annaðhvort upp á milli bita og kjarnaborað fyrir strengjum í gegnum bita, eða lagt eins og núverandi stigar eru lagðir. Allar lagni eru kapallagnir lagðar í stiga eða dregið í rör.

Lýsing: Grunnlýsing í opnum rýmum verða dimmanlegir flúrlampar festir beint á loft. Ekki er gert ráð fyrir dimmanlegum lömpum í minni rýmum en þar verða lampar ýmist festir á loft eða vegg eftir aðstæðum. Fyrir sérlýsingu í sýningarrýmum er gert ráð fyrir mögulegri tengingu þriggja línu kastarabrauta. Kveiking á brautum verðu ekki dimmanleg þar sem gert er ráð fyrir að hver kastari verður með innbyggðum ljósdeyfi.

Grunnlýsingu verði skipt niður á nokkrar sjálfstæðar kveikingar í samráði við verkaupa og stýrt frá á einum stað á hverri hæð. Lýsing á veitingarsal og eldhúsi verði hönnuð í samræmi við notkun og uppröðun á borðum og búnaði. Öll lýsing skal standast kröfur og staðla IST12464-1 hvað varðar litarendurgjöf, jafnleika, glýjustig og birtuþörf.

Tölvukerfi: Settur verðu upp tölvuskápur í inntaksrými. Á öllum hæðum verða fastir tölvutenglar á veggjum í eða við innréttingar, starfsmanna rýmum og eldhúsi. Þráðlausir tölvubeinar („router“) eru í sýningarsölum og tölvutenglar eru á völdum stöðum festir á lagnastiga. Miðað er við ljósleiðara tengingu inn í tölvuskáp.

Brunaviðvörðunarkerfi: Brunaviðvörðunarkerfi byggingarinnar verður sömu gerðar og HB Grandi notar í nálægum byggingum. Um er að ræða númerað brunakerfi með möguleika á að tengjast öðrum brunakerfum HBGranda á svæðinu. Hönnun kerfis verður samkvæmt reglum Mannvirkjastofnunar um sjálfvirk brunakerfi.

Öryggis og aðgangskerfi: Öryggis og aðgangskerfin verða sömu gerðar og HB Grandi notar í byggingum sínum á svæðinu. Aðgangshluti kerfisins miðast við stýringar á þeim hurðum er snúa að ytri hurðum á jarðhæð hússins. Innbrotahluti kerfisins er miðaður við skelvörn á húsið með sérstaka áherslu á jarðhæð þess. Hurðir, gluggar og almenn rými verða varin með skynjurum. Kerfið mun keyra á sér hugbúnaði, en möguleiki verður til staðar að tengja það öðrum kerfum HB Granda ef þörf krefur. Í hönnunarforsendum er ekki gert ráð fyrir myndeftilritskerfi.



Marshall húsið

Hönnunarforsendur - Loftræsingl


VÍÐSJÁ
VERKFRÆÐISTOFA FRV
Tryggvagata 11
101 REYKJAVÍK
SÍMI: 561 9040
FAX: 561 9044
Vidsja@vidsja.is

Eftirfarandi verður lagt til grundvallar hönnun loftræsikerfa:

Húsið er í grunninn vel búið opnanlegum gluggum á hverri hæð og möguleiki er á gegnumloftun á öllum hæðum. Því er hægt að gera lágmarkskröfur til loftræsingar, að því leyti að ekki er tekið tillit til kæliþarfar vegna mögulegs sólarálags, eða mikils mannfjölda sem getur verið samankominn í sölum vegna sérstakra viðburða, svo sem opunar sýninga, þá er reiknað með að gluggar og hurðar verði opnaðar eftir því sem við á. Auk þess er gengið útfrá að sólskermandi gardínum verði komið fyrir í gluggum.

Uppbygging og fyrirhuguð notkun hússins er þannig, að nánast er ómögulegt að leggja stökkakerfi lárétt undir loftum til að tryggja jafna dreifingu lofts frá loftdreifurum.

- **KERFI 1:**

- **Sýningarsalir norðan megin við stigahús og veitingastaður á jarðhæð:**

- Þetta leiðir þá til þess að valin er sú leið að nota lághraðainnblástur við gólf á fáum stöðum og fæða innblástur með lóðréttum stokkalögnum frá samstæðu í tæknirými sem staðsett í þakbyggingu á efstu hæð hússins.

- Þessi loftræsiaðferð, hentar ágætlega til að loftræsa salarkynni því hægt er að blása inn tiltölulega miklu loftmagni gegnum hvert innblástursbox og þannig fækka innblástursstöðum. Loftinu er blásið inn með hitastigi sem er 2-4 gr. undir herbergishita

- Útsog er síðan hægt að taka út á einum eða fleiri stöðum eftir því sem hentar.

- Viðmiðunarloftmagn miðast við 15 lítra/sek á mann, og miðað við að um 30 manns geti verið í einu á hverri hæð. Þetta þýðir að blásið er inn á hverja hæð um 1800 m³/klst, sem gerir um 0.7 loftskipti á klst fyrir salarkynninn. Þetta loftmagn ætti að nægja til að tryggja viðunandi loftgæði í daglegri notkun salana, allann ársins hring.

- Í meðfylgjandi tillögum er gert ráð fyrir að blása inn á 2 stöðum á hverri hæð. Annar staðurinn er við bakvegg stigahúss og þar koma 2. box á sitt hvort hornið, og til að tryggja góða dreifingu lofts frá boxum er miðað við að þau séu með rúnnuðu formi, nema á jarðhæð, þar sem heppilegra er að blása inn frá einni hlið hornrétt á stigahús. Hinn staðurinn er við nyrðri gafflvegg, þar sem

kæmi eitt box á hverja hæð. Þessir staðir eru heppilegir því hægt er fella box og lóðréttu stokka inn í veggþykkingar.

Einnig er gert ráð fyrir að hægt verði að taka loft úr innblástursstokki á sem gengur niður gafivegg og blása inn í eldhús.

Í þessum drumdrögum er gert ráð fyrir, að loft verði sogað út úr hverjum sal á tveimur stöðum, annars vegar með ristum í veggþykkingu gafiveggjar og hins vegar í vegg við stigahús.

Samstæða fyrir kerfi 1 verður hjólvarmaskiptasamstæða, sem nýtir hita úr útsogslofti til að hita upp innblástursloft. Að auki verður í samstæðu hitaflötur og kæli, þannig að hægt sé að tryggja jafnan innblásturshita á lofti. Þar sem pláss leyfir ekki að hægt verði að stýra innblásturshita sér í hverjum sal verður innblásturshitastig það sama í öllum sölum, en möguleiki á að hliðra til innblásturshita eftir útihitastigi og jafnaðarhitastigi á útsogslofti.

Hjólvarmaskiptir samstæðu verður af þeirri gerð sem færir raka úr útsogslofti yfir í innblástursloft, en ekki er gert ráð fyrir frekari rakabætingu á innblásturslofti í sölum, en hugað verður að því, að útbúa stökkakerfi í tæknirými þannig að hægt verði síðar að bæta við rakatæki, reynist áhugi/þörf á því.

- **KERFI 2:**

- **Sýningarsalir sunnan megin við stigahús og innblástur í snyrtikjarna á jarðhæð.**

- Notað verður sama fyrirkomulag fyrir loftræsinguna þessara sala og áður er lýst fyrir kerfi 1. Að svo stöddu er ekki tekin afstaða til þess, hvort sett verður sér samstæða í tæknirými fyrir þetta kerfi, eða hvort það verður tengt inn á samstæðu fyrir kerfi 1.

- Gert er ráð fyrir að lóðréttir stokkar verði við lyftu og innblástursbox og útsog í sama vegg við lyftu.

- **KERFI 3:**

- **Útsogskerfi fyrir snyrtikjarna á jarðhæð sunnan megin við stigahús.**

- Þetta er sér útsogskerfi fyrir snyrtikjarnann og útsogsstokkur fer upp á sama stað og stokkar fyrir kerfi 2. Annað hvort verður settur upp þakblásari á þakhæð, eða taktúða og kassablásari í tæknirými.

- **KERFI 4:**

- **Útsogskerfi fyrir snyrtingar og starfsmannaaðstöðu fyrir sali norðan megin við stigahús..**

- Þetta er sér útsogskerfi fyrir snyrtingarnar og útsogsstokkur fer upp í veggþykkingu við stigahús á sama stað og útsogsstokkur fyrir kerfi 1. Annað hvort verður settur upp þakblásari á þakhæð, eða taktúða og kassablásari í tæknirými. Hugsanlega verður hægt að sameina þetta kerfi inn á útsogsblásara fyrir kerfi 3.



- **KERFI 5:**

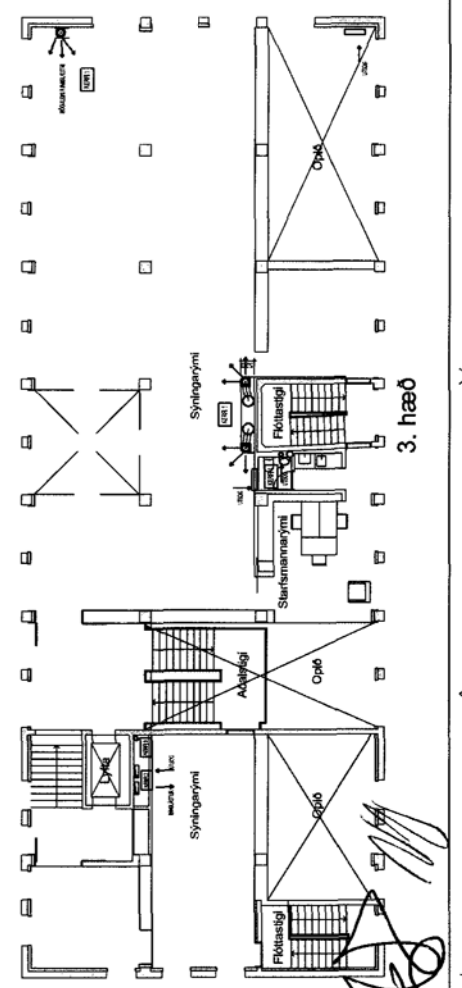
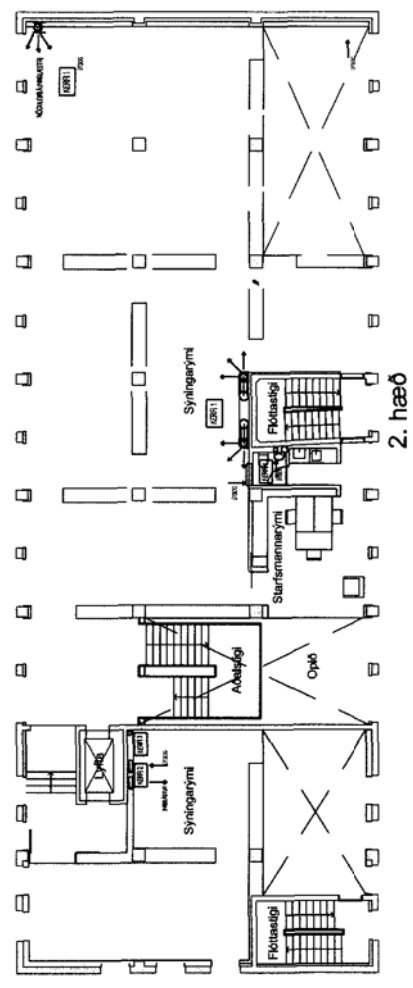
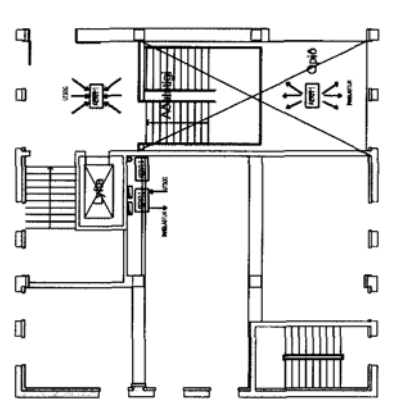
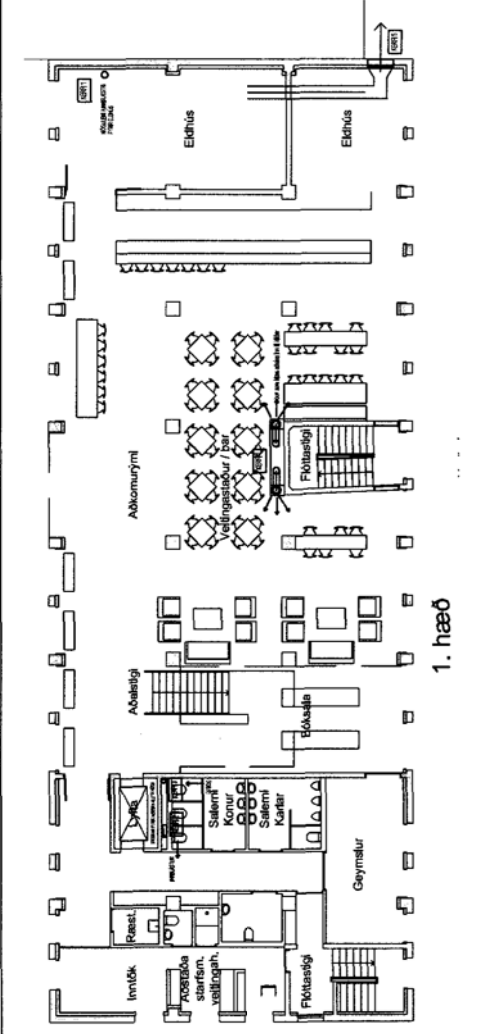
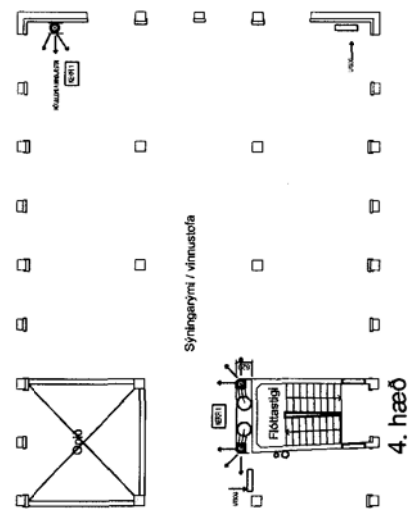
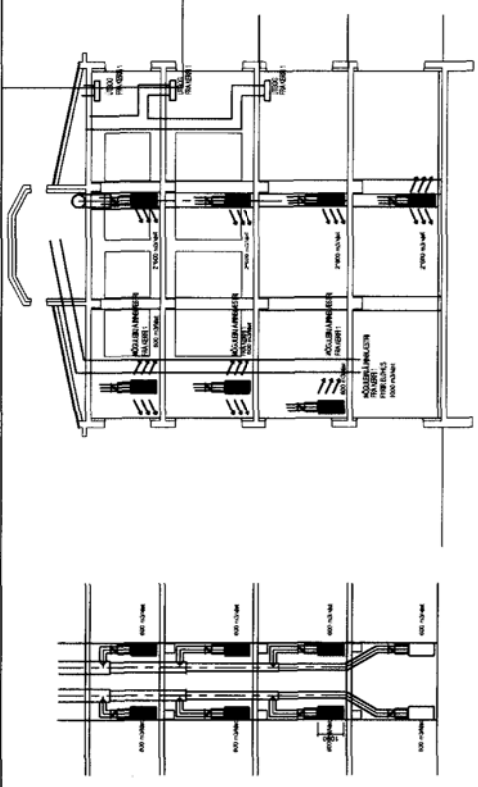
- **Útsogskerfi fyrir eldhúsháf.**

Þetta er sér útsogskerfi fyrir eldhúsháf. Til greina koma tvær leiðir, annars vegar að leggja útsogsstokk utanhúss upp fyrir þak og koma þar fyrir þakblásara ofan á stökk. Hins vegar er hægt að koma fyrir óson-búnaði í útsogsstokknum, sem eyðir fitu og lykt og þá er hægt að kasta útsogsloftinu út lárétt á jarðhæð. Gera má ráð fyrir að stofn- og rekstrarkostnaður fyrir báðar leiðir sé álíka. Gera þarf viðhaldssamning við söluaðila ósonbúnaðar til að tryggja öryggi og virkni hans, en á móti kemur að mun sjaldnar þarf að hreinsa útsogsstokkinn. Það er þá val verkkaupa hvora leiðina hann kýs.

F.h. Viðsjá verkfræðistofu

Jón Logi Sigurbjörnsson





MINNISBLAÐ

Verknúmer 3586-020	Verkkaupi HB Grandi	Dagsetning 23.10.2015
Verkheiti HB Grandi – Marshall húsið		
Málefni Hljóðvist: hönnunarforsendur		
Sendandi Kristrún Gunnarsdóttir, hljóðverkfræðingur		
Dreifing Hönnunarteymi		



Fyrir liggja teikningar Kurtogpí arkitekta að Marshall húsinu, við Grandagarð 20 á lóð HB Granda. Um er að ræða nýtt hlutverk og breytta notkun húsnæðisins við Grandagarð 20. Á 1. hæð hússins verður starfrækt veitingahús og á 2. til 4. hæðum verða sýningarrými og vinnustofur listamanna.

Við hönnun húsnæðisins verður tekið mið af íslenskri byggingarreglugerð nr. 112:2012 11. kafla - Hljóðvist. Nauðsynlegt er að uppfylla að lágmarki kröfur hljóðflokks C í samræmi við ÍST45:2012 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis (e. *Acoustic conditions in buildings – Sound Classification of various types of buildings*). Í gæðastaðlinum eru ekki gerðar eiginlegar kröfur til hljóðvistar allra rýmanna í Marshall húsinu og er þá stuðst við mat hljóðráðgjafa. Í einhverjum tilfellum verða því auknar kröfur settar fram þar sem litið er til krafna í frumvarpi að nýjum íslenskum hljóðvistarstaðli frÍST45:2015. Allar kröfur verða ákvarðaðar í samvinnu við verkkaupa, arkitekt og hönnunarteymi.

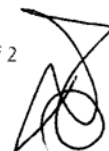
Markmið fyrir eftirfarandi þætti eru sett fram í töflum 1 og 2.

Tafla 1. Veitingasalir: Hámarksgildi fyrir ómtíma og hljóðstig innanhúss frá tæknibúnaði skv. frumvarpi að nýjum hljóðvistarstaðli frÍST45:2015.

Gerð notendasvæðis / viðmiðunargildi	Mælistærð	Gildi	Tilvísun – Flokkur í samræmi við frÍST45:2015
Meðal hljóðísogsgildi í veitingastöðum	$\bar{\alpha}$	0,20	C
Hámarksgildi fyrir ómtíma í veitingastöðum	T_h (s)	0,20 x h*	C
Hljóðstig í veitingastöðum frá tæknibúnaði í sömu byggingu eða öðrum byggingum	$L_{p,Aeq,T} / L_{p,Ceq,T}$ (dB)	35/55	C

* Þar sem h er lofthæð rýmisins.

Viðmiðunargildin $\bar{\alpha}$ og T_h skulu notast þannig að $\bar{\alpha}$ er almenn krafa, en ómtíminn skal aldrei vera lengri en T_h miðað við hæð rýmisins h. Nota skal strangara viðmiðunargildið.



Tafla 2. Skrifstofur: kröfur byggingarreglugerðar 112/2012 til hljóðvistar með tilvísan í hljóðflokkunarstaðal ÍST45:2011.

Gerð notendasvæðis / viðmiðunargildi	Mælistærð	Gildi	Tilvísun – Flokkur í samræmi við ÍST45:2015
<u>Lofthjóðeinangrun</u>			
Á milli skrifstofa	R'w (dB)	40	C
Á milli skrifstofa og sameiginlegra rýma sem dyr tengja saman	R'w (dB)	30	C
<u>Högghljóðeinangrun</u>			
Á milli skrifstofa	L'n,w (dB)	63	C
<u>Ómtími</u>			
Skrifstofur	T (s)	0,7	C
Opin vinnusvæði	T (s)	0,5	C
Í stigagöngum	T (s)	1,3	C
<u>Hljóðstig innanhúss frá tæknibúnaði</u>			
Á skrifstofum frá tæknibúnaði í sömu byggingu eða annarri byggingu	$L_{p,Aeq,T} / L_{p,Ceq,T}$ (dB)	35/55	C

Hljóðhönnun húsnæðisins tekur þannig mið af settum markmiðum, notkun og starfsemi hvers rýmis fyrir sig þar sem unnið verður að vandaðri hljóðvist. Áhersla verður lögð á að tryggja góða hljóðvist í þeim rýmum þar sem notendur byggingarinnar eru að jafnaði eða nokkur viðvera er þannig að þeir njóti góðs af.

Fyrir veitingastaðinn á 1. hæð byggingarinnar verður hljómburðarlíkan sett upp í hljóðvistarhugbúnaðinum *Odeon Combined v.12.0*. Almenn er mikilvægt að ómtími hæfi notkun rýma og einnig að hann sé sem jafnastur yfir tíðnisviðið. Ekki er nóg að meðalómtími rýmis hæfi notkun rýmisins heldur þarf að huga að frávikum sérhverrar tíðni frá meðalómtíma. Með þessum hætti ber að huga að ómtíma allra helstu rýma húsnæðisins hvort sem er með einföldum útreikningum eða hljómburðarlíkani.

Huga þarf að hljóðstigi frá öllum tæknibúnaði, t.d. loftræsisamstæðum, staðsetningu á tæknibúnaði (t.d. lyftum) ásamt frágangi tengdum tæknibúnaði. Mikilvægt að hljóðeinangrun innveggja (þar með talið hurða og glerja) og gólfplatna (ásamt gólfefnum) uppfylli settar kröfur hverju sinni.



Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, hér eftir nefndur leigusali og i8 Gallerí ehf. kt. 431195-2599, Tryggvagötu 16, 101 Reykjavík hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er samtals um 264,5 m² á 2 og 3 hæð fasteignarinnar að Grandagarði 20, 101 Reykjavík, svokallað Marshallhús, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum og skráningartöflu í fylgiskjali 1. Um er að ræða rými merkt E og G á meðfylgjandi fylgiskjali með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Leigusali tekur húsnæðið á leigu af HB Granda hf. með það að markmiði að framleigja húsnæðið en húseigandi mun sjá um að breyta og lagfæra húsnæðið þannig að það henti undir menningartengda starfsemi.

Fasteignin hefur ekki sér afmarkaða lóð, heldur stendur á sameiginlegri lóð ásamt öðrum fasteignum, það svæði utanhúss sem tilheyrir húsinu sérstaklega merkt í fylgiskjali 2.

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er ótímabundinn og hefst leigutíminn þann 1. september 2016, samkvæmt meðfylgjandi tímaáætlun í fylgiskjali 3. Ef dagsetning núverandi tímaáætlunar breytist skal miða upphaf leigutíma við þá dagsetningu sem aðilar hafa staðfest sameiginlega í nýrri tímaáætlun með undirskrift sinni í fylgiskjali 3. Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma og greiðist leiga frá þeim tíma. Hvorum samningsaðila er heimil uppsögn leigusamnings með tólf mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

3. FRJÁLS SKRÁNING.

HB Grandi mun sækja um frjálsa skráningu til ríkisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Leigusali mun hins vegar ekki innheimta virðisaukaskatt með leigu þessari.

4. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir menningar- og listatengda starfsemi og er önnur starfsemi óheimil nema með skriflegu leyfi leigusala. Sjá nánar grein 13 í samningi þessum. Leigutaka er ekki heimilt að starfrækja nokkurs konar veitinga- eða áfengissölu eða sambærilega starfsemi í hinu leigða.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

BRK


5. LEIGUKJÖR.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða eru kr. 432.200,- á mánuði. Ekki er greiddur virðisaukaskattur af upphæðinni.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í september 2015 sem er 430,0 stig.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta sammingsaðilar 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.

6. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigusali er með samning við húseiganda, HB Granda hf sem mun gera húsið tilbúið til notkunar m.v. samkvæmt samkomulagi við húseiganda og skilalýsingu merkt fylgiskjal 4, skilalýsing, ásamt teikningum og skráningartöflu merkt fylgiskjal 1, sem leigutaki hefur kynnt sér og samþykkt með undirskrift sinni. Leigutaki er vel meðvitaður um þá starfsemi sem var í húsnæðinu og gerir sér grein fyrir því ásigkomulagi sem það verður í við afhendingu. Húsnæðið er gömul bræðslubygging.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljótask, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

Leigutaki skal í framhaldi af samningi þessum skipa rekstarfélag með öðrum leigutökum í húsinu og með rekstri þessum. Rekstarfélagið á að móta hús- og umgengisreglur og ákveða með hvaða hætti best er að fylgja þeim eftir til að ná sameiginlegum markmiðum aðila.

7. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem þeir sjá um um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fólgnað í að mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðum og viðgerðum sem felast í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

HB Grandi fyrir hönd leigusala skal á sinn kostnað annast viðhald á loftræstikerfi auk þess að sinna eðlilegu viðhaldi á rekstri lyftu. Viðhaldsskylda leigusala er m.a. að endurnýja mótora í lyftu og loftræstikerfi til að tryggja virkni þeirra ásamt vírum í lyftu sem telst viðhaldskostnaður og er eðlilegt að falli til á ákveðnum árafjölda vegna eðlilegrar notkunar.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni hlutdeild í sameign, t.d. viðhald á húsbúnaði, lýsingu, gólfefnum, vatnshönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, niðurföllum og brunaviðvörðunarkerfi.

Leigutaki skal bera ábyrgð á og annast allt viðhald sem leiðir af hans rekstri og/eða kostnað vegna nokkurs tjóns eða skaða sem aðilar eða gestir á hans vegum valda á húsnæði leigusala, hinu leigða eða tækjum sem því fylgja, þ.m.t. lyfta og loftræstikerfi. Getur slíkur kostnaður t.d. falist í eigin áhættu í húseigandatryggingu eða annar útlagður kostnaður eftir umfang tjónsins.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði samningsaðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala vanræki leigusali skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir eða viðhald sem eru á herðum leigutaka. Í framangreindum tilvikum eignast sá er lét framkvæma viðhald eða viðgerð á sinn kostnað þá kröfu á gagnaðila vegna viðgerða eða viðhalds. Áður þurfa samningsaðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Samningsaðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki, í hlutfalli við hlutdeild í sameign ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hálkulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á efni leigusamnings, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifé þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala og húseiganda. Leigutaki tekur skilti og merkingar niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

BAA


8. REKSTRARKOSTNAÐUR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala mun greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld bruna- og húseigandatrygginga og lóðarleigu.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við.

Sérgreindur kostnaður er m.a., kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s.; kostnaður vegna loftræstingar (t.d síuskipti og viðhald eða endurbætur sem leiða af rekstri leigutaka umfram eðlilega notkun), lyftu (t.d úttektir opinbera aðila), öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér sameiginlega þjónustu leigusala í snjómokstri á lóð fasteignarinnar. Leigutaki skal ákveða í samráði við leigusala tíðni þjónustunnar og greiða í hlutfalli við hans leiguhluta. Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér aðstöðu sorpflokkunarstöðvar leigusala (Svanurinn). Með því skal leigutaki: 1) uppfylla stefnu leigusala fyrir flokkun sorps, 2) koma öllu sorpi sjálfur í flokkunarstöð leigusala, og 3) greiða eða fá endurgreitt í hlutfalli við flokkun úrgangs.

Ef ákveðin verður sameiginleg umsjón á skiptingu á hlutfallslegum kostnaði á milli húseiganda og leigutaka, skal húseigandi taka að sér þá umsjón en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal húseigandi taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur.

Ákvæði laga um fjöleignahús nr. 26/1994 um frekari skilgreiningu á séreign og sameign gilda til fyllingar ákvæðum eða fylgiskjölum þessa samnings.

9. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifié þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans og viðskiptavinir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáiast tjónið ekki bætt úr tryggingum húseiganda. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

10. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á leigutímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef

viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

11. SAMNINGSROF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan og/eða þeim fylgiskjölum sem honum fylgir við leigusala í verulegum atriðum. Eftir 90 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, eða komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum samnings og fylgiskjölum.

12. VÁTRYGGINGAR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala sér um að vátryggja hið leigða hvað lögboðna brunatryggingu fasteigna varðar. HB Grandi mun jafnframt vátryggja hina leigðu fasteign með húseigandatryggingu. Leigutaki skal kynna sér skilmála viðkomandi trygginga leigusala og þær breytingar sem kunna að vera gerðar á þeim á samningstíma.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttinga sinna, vörubirgða og áhaldra, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber enga ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrún, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

13. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til menningartengdar starfsemi svo sem sýningarrými fyrir listsýningar og tengda atburði.

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

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í leigusamningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Framleigusamningar skulu m.a. taka mið af þeim hús- og umgengisreglum sem aðilar hafa sett sér.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða eiganda hans, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.

14. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendir leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaæiningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistöki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum sbr. 7.gr. samnings þessa. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

15. ANNAÐ.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Leigusamningur þessi og fylgiskjöl tengd honum er órjúfanlegur hluti þessa samnings.

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

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun eða endurskipulagningu félagsins.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík 12. febrúar 2016

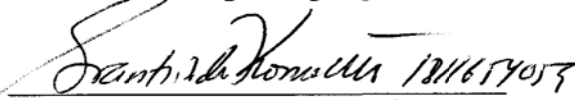
F.h. 18 Gallerí ehf.




F.h. Leigusala, samkvæmt
samþykkt borgarráðs dags. 28. janúar 2016.



Vottar að réttri dagsetningu og undirritun:


Nafn Santuridh Konradsson kt. 1811619053


Nafn Tinguólfr Sd. kt. 100166-3999

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, hér eftir nefndur leigusali og Kling og Bang Gallerí ehf kt. 560104-3160, Hverfisgötu 42, 101 Reykjavík hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er samtals um 362,2 m² á 3 hæð fasteignarinnar að Grandagarði 20, 101 Reykjavík, svokallað Marshallhús, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum og skráningartöflu í fylgiskjali 1. Um er að ræða rými merkt F á meðfylgjandi fylgiskjali með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Leigusali tekur húsnæðið á leigu af HB Granda hf. með það að markmiði að framleigja húsnæðið en húseigandi mun sjá um að breyta og lagfæra húsnæðið þannig að það henti undir menningartengda starfsemi.

Fasteignin hefur ekki sér afmarkaða lóð, heldur stendur á sameiginlegri lóð ásamt öðrum fasteignum, það svæði utanhúss sem tilheyrir húsinu sérstaklega merkt í fylgiskjali 2.

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er ótímabundinn og hefst leigutíminn þann 1. september 2016, samkvæmt meðfylgjandi tímaáætlun í fylgiskjali 3. Ef dagsetning núverandi tímaáætlunar breytist skal miða upphaf leigutíma við þá dagsetningu sem aðilar hafa staðfest sameiginlega í nýrri tímaáætlun með undirskrift sinni í fylgiskjali 3. Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma og greiðist leiga frá þeim tíma. Hvorum samningsaðila er heimil uppsögn leigusamnings með tólf mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

3. FRJÁLS SKRÁNING.

HB Grandi mun sækja um frjálsa skráningu til ríkisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Leigusali mun hins vegar ekki innheimta virðisaukaskatt með leigu þessari.

4. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir menningar- og listatengda starfsemi og er önnur starfsemi óheimil nema með skriflegu leyfi leigusala. Sjá nánar grein 13 í samningi þessum. Leigutaka er ekki heimilt að starfrækja nokkurs konar veitinga- eða áfengissölu eða sambærilega starfsemi í hinu leigða.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

5. LEIGUKJÖR.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða eru kr. 579.520,- á mánuði. Ekki er greiddur virðisaukaskattur af upphæðinni.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í september 2015 sem er 430,0 stig.

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.

6. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigusali er með samning við húseiganda, HB Granda hf sem mun gera húsið tilbúið til notkunar m.v. samkvæmt samkomulagi við húseiganda og skilalýsingu merkt fylgiskjal 4, skilalýsing, ásamt teikningum og skráningartöflu merkt fylgiskjal 1, sem leigutaki hefur kynnt sér og samþykkt með undirskrift sinni. Leigutaki er vel meðvitaður um þá starfsemi sem var í húsnæðinu og gerir sér grein fyrir því ásigkomulagi sem það verður í við afhendingu. Húsnæðið er gömul bræðslubygging.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljóta, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

Leigutaki skal í framhaldi af samningi þessum skipa rekstarfélag með öðrum leigutökum í húsinu og með rekstri þessum. Rekstarfélagið á að móta hús- og umgengisreglur og ákveða með hvaða hætti best er að fylgja þeim eftir til að ná sameiginlegum markmiðum aðila.



7. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem þeir sjá um um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fólgna í að mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðum og viðgerðum sem felast í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

HB Grandi fyrir hönd leigusala skal á sinn kostnað annast viðhald á loftræstikerfi auk þess að sinna eðlilegu viðhaldi á rekstri lyftu. Viðhaldsskylda leigusal er m.a. að endurnýja mótora í lyftu og loftræstikerfi til að tryggja virkni þeirra ásamt vírum í lyftu sem telst viðhaldskostnaður og er eðlilegt að falli til á ákveðnum árafjölda vegna eðlilegrar notkunar.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni hlutdeild í sameign, t.d. viðhald á húsbúnaði, lýsingu, gólfefnum, vatnhönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, niðurföllum og brunaviðvörðunarkerfi.

Leigutaki skal bera ábyrgð á og annast allt viðhald sem leiðir af hans rekstri og/eða kostnað vegna nokkurs tjóns eða skaða sem aðilar eða gestir á hans vegum valda á húsnæði leigusala, hinu leigða eða tækjum sem því fylgja, þ.m.t. lyfta og loftræstikerfi. Getur slíkur kostnaður t.d. falist í eigin áhættu í húseigandatryggingu eða annar útlagður kostnaður eftir umfang tjónsins.

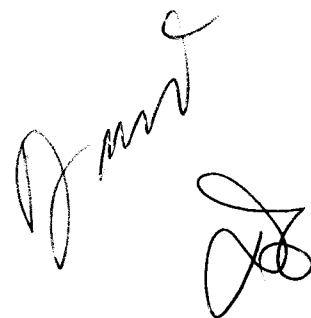
Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði samningsaðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala vanræki leigusali skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir eða viðhald sem eru á herðum leigutaka. Í framangreindum tilvikum eignast sá er lét framkvæma viðhald eða viðgerð á sinn kostnað þá kröfu á gagnaðila vegna viðgerða eða viðhalds. Áður þurfa samningsaðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Samningsaðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki, í hlutfalli við hlutdeild í sameign ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hálkulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á efni leigusamnings, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifié þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala og húseiganda. Leigutaki tekur skilti og merkingar niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.



8. REKSTRARKOSTNAÐUR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala mun greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld bruna- og húseigandatrygginga og lóðarleigu.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við.

Sérgreindur kostnaður er m.a., kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s.; kostnaður vegna loftræstingar (t.d. síuskipti og viðhald eða endurbætur sem leiða af rekstri leigutaka umfram eðlilega notkun), lyftu (t.d. úttektir opinbera aðila), öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér sameiginlega þjónustu leigusala í snjómokstri á lóð fasteignarinnar. Leigutaki skal ákveða í samráði við leigusala tíðni þjónustunnar og greiða í hlutfalli við hans leiguhluta. Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér aðstöðu sorpflokkunarstöðvar leigusala (Svanurinn). Með því skal leigutaki: 1) uppfylla stefnu leigusala fyrir flokkun sorps, 2) koma öllu sorpi sjálfur í flokkunarstöð leigusala, og 3) greiða eða fá endurgreitt í hlutfalli við flokkun úrgangs.

Ef ákveðin verður sameiginleg umsjón á skiptingu á hlutfallslegum kostnaði á milli húseiganda og leigutaka, skal húseigandi taka að sér þá umsjón en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal húseigandi taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur.

Ákvæði laga um fjöleignahús nr. 26/1994 um frekari skilgreiningu á séreign og sameign gilda til fyllingar ákvæðum eða fylgiskjölum þessa samnings.

9. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifié þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans og viðskiptavinir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáist tjónið ekki bætt úr tryggingum húseiganda. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

10. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á leigutímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef



viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

11. SAMNINGSRÖF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan og/eða þeim fylgiskjölum sem honum fylgir við leigusala í verulegum atriðum. Eftir 90 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, eða komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum samnings og fylgiskjölum.

12. VÁTRYGGINGAR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala sér um að vátryggja hið leigða hvað lögboðna brunatryggingu fasteigna varðar. HB Grandi mun jafnframt vátryggja hina leigðu fasteign með húseigandatryggingu. Leigutaki skal kynna sér skilmála viðkomandi trygginga leigusala og þær breytingar sem kunna að vera gerðar á þeim á samningstíma.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttinga sinna, vörubirgða og áhalda, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber enga ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttingum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrún, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

13. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til menningartengdar starfsemi svo sem sýningarrými fyrir listsýningar og tengda atburði.

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

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í leigusamningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Framleigusamningar skulu m.a. taka mið af þeim hús-og umgengisreglum sem aðilar hafa sett sér.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða eiganda hans, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.



14. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeyningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum sbr. 7.gr. samnings þessa. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

15. ANNAÐ.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Leigusamningur þessi og fylgiskjöl tengd honum er órjúfanlegur hluti þessa samnings.

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

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efnir hans í tengslum við fjármögnun eða endurskipulagningu félagsins.

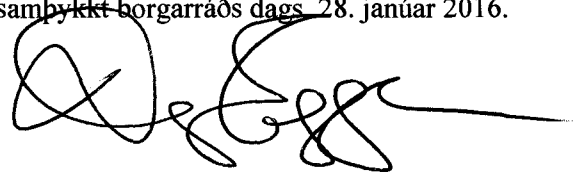
Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík 12. febrúar 2016

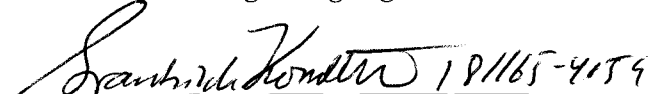
F.h. Kling og Bang Gallerí ehf.




F.h. Leigusala, samkvæmt
samþykkt borgarráðs dags 28. janúar 2016.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:


Nafn kt. 181165-4159


Nafn kt. 1001663999

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, hér eftir nefndur leigusali og Nýlistasafnið kt. 551079-1559, Völvufelli 13-21, 111 Reykjavík hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er samtals um 413,9 m² á 2 hæð fasteignarinnar að Grandagarði 20, 101 Reykjavík, svokallað Marshallhús, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum og skráningartöflu í fylgiskjali 1. Um er að ræða rými merkt D á meðfylgjandi fylgiskjali með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Leigusali tekur húsnæðið á leigu af HB Granda hf. með það að markmiði að framleigja húsnæðið en húseigandi mun sjá um að breyta og lagfæra húsnæðið þannig að það henti undir menningartengda starfsemi.

Fasteignin hefur ekki sér afmarkaða lóð, heldur stendur á sameiginlegri lóð ásamt öðrum fasteignum, það svæði utanhúss sem tilheyrir húsinu sérstaklega merkt í fylgiskjali 2.

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er ótímabundinn og hefst leigutíminn þann 1. september 2016, samkvæmt meðfylgjandi tímaáætlun í fylgiskjali 3. Ef dagsetning núverandi tímaáætlunar breytist skal miða upphaf leigutíma við þá dagsetningu sem aðilar hafa staðfest sameiginlega í nýrri tímaáætlun með undirskrift sinni í fylgiskjali 3. Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma og greiðist leiga frá þeim tíma. Hvorum sammingsaðila er heimil uppsögn leigusamnings með tólf mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.


3. FRJÁLS SKRÁNING.

HB Grandi mun sækja um frjálsta skráningu til ríkisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsta og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Leigusali mun hins vegar ekki innheimta virðisaukaskatt með leigu þessari.

4. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir menningar- og listatengda starfsemi og er önnur starfsemi óheimil nema með skriflegu leyfi leigusala. Sjá nánar grein 13 í samningi þessum. Leigutaka er ekki heimilt að starfrækja nokkurs konar veitinga- eða áfengissölu eða sambærilega starfsemi í hinu leigða.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

b.c. 

5. LEIGUKJÖR.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða eru kr. 662.240,- á mánuði. Ekki er greiddur virðisaukaskattur af upphæðinni.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í september 2015 sem er 430,0 stig.

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.

6. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigusali er með samning við húseiganda, HB Granda hf sem mun gera húsið tilbúið til notkunar m.v. samkvæmt samkomulagi við húseiganda og skilalýsingu merkt fylgiskjal 4, skilalýsing, ásamt teikningum og skráningartöflu merkt fylgiskjal 1, sem leigutaki hefur kynnt sér og samþykkt með undirskrift sinni. Leigutaki er vel meðvitaður um þá starfsemi sem var í húsnæðinu og gerir sér grein fyrir því ásigkomulagi sem það verður í við afhendingu. Húsnæðið er gömul bræðslubygging.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljóta, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

Leigutaki skal í framhaldi af samningi þessum skipa rekstarfélag með öðrum leigutökum í húsinu og með rekstri þessum. Rekstarfélagið á að móta hús- og umgengisreglur og ákveða með hvaða hætti best er að fylgja þeim eftir til að ná sameiginlegum markmiðum aðila.

7. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem þeir sjá um um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fölgjar í að mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðum og viðgerðum sem felast í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

HB Grandi fyrir hönd leigusala skal á sinn kostnað annast viðhald á loftræstikerfi auk þess að sinna eðlilegu viðhaldi á rekstri lyftu. Viðhaldsskylda leigusala er m.a. að endurnýja mótora í lyftu og loftræstikerfi til að tryggja virkni þeirra ásamt vírum í lyftu sem telst viðhaldskostnaður og er eðlilegt að falli til á ákveðnum árafjölda vegna eðlilegrar notkunar.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni hlutdeild í sameign, t.d. viðhald á húsbúnaði, lýsingu, gólfefnum, vatnshönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, niðurföllum og brunaviðvörðunarkerfi.

Leigutaki skal bera ábyrgð á og annast allt viðhald sem leiðir af hans rekstri og/eða kostnað vegna nokkurs tjóns eða skaða sem aðilar eða gestir á hans vegum valda á húsnæði leigusala, hinu leigða eða tækjum sem því fylgja, þ.m.t. lyfta og loftræstikerfi. Getur slíkur kostnaður t.d. falist í eigin áhættu í húseigandatryggingu eða annar útlagður kostnaður eftir umfang tjónsins.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði samningsaðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala vanræki leigusali skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir eða viðhald sem eru á herðum leigutaka. Í framangreindum tilvikum eignast sá er lét framkvæma viðhald eða viðgerð á sinn kostnað þá kröfu á gagnaðila vegna viðgerða eða viðhalds. Áður þurfa samningsaðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Samningsaðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki, í hlutfalli við hlutdeild í sameign ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hálkulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á efni leigusamnings, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifé þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala og húseiganda. Leigutaki tekur skilti og merkingar niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

8. REKSTRARKOSTNAÐUR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala mun greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld bruna- og húseigandatrygginga og lóðarleigu.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við.

Sérgreindur kostnaður er m.a., kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s.; kostnaður vegna loftræstingar (t.d síuskipti og viðhald eða endurbætur sem leiða af rekstri leigutaka umfram eðlilega notkun), lyftu (t.d úttektir opinbera aðila), öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér sameiginlega þjónustu leigusala í snjómokstri á lóð fasteignarinnar. Leigutaki skal ákveða í samráði við leigusala tíðni þjónustunnar og greiða í hlutfalli við hans leiguhluta. Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér aðstöðu sorpflokkunarstöðvar leigusala (Svanurinn). Með því skal leigutaki: 1) uppfylla stefnu leigusala fyrir flokkun sorps, 2) koma öllu sorpi sjálfur í flokkunarstöð leigusala, og 3) greiða eða fá endurgreitt í hlutfalli við flokkun úrgangs.

Ef ákveðin verður sameiginleg umsjón á skiptingu á hlutfallslegum kostnaði á milli húseiganda og leigutaka, skal húseigandi taka að sér þá umsjón en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almenn skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal húseigandi taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur.

Ákvæði laga um fjöleignahús nr. 26/1994 um frekari skilgreiningu á séreign og sameign gilda til fyllingar ákvæðum eða fylgiskjölum þessa samnings.

9. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifié þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans og viðskiptavinir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáist tjónið ekki bætt úr tryggingum húseiganda. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

10. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á leigutímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef

viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

11. SAMNINGSROF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan og/eða þeim fylgiskjölum sem honum fylgir við leigusala í verulegum atriðum. Eftir 90 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, eða komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum sammings og fylgiskjölum.

12. VÁTRYGGINGAR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala sér um að vátryggja hið leigða hvað lögboðna brunatryggingu fasteigna varðar. HB Grandi mun jafnframt vátryggja hina leigðu fasteign með húseigandatryggingu. . Leigutaki skal kynna sér skilmála viðkomandi trygginga leigusala og þær breytingar sem kunna að vera gerðar á þeim á samningstíma.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttunga sinna, vörubirgða og áhalda, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber enga ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttungum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

13. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til menningartengdar starfsemi svo sem sýningarrými fyrir listsýningar og tengda atburði.

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

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í leigusamningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Framleigusamningar skulu m.a. taka mið af þeim hús-og umgengisreglum sem aðilar hafa sett sér.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða eiganda hans, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.

14. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeyningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum sbr. 7.gr. samnings þessa. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

15. ANNAÐ.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Leigusamningur þessi og fylgiskjöl tengd honum er órjúfanlegur hluti þessa samnings.

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

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun eða endurskipulagningu félagsins.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík 12. febrúar 2016

F.h. Nýlistasafnins.

Þorgeir Ólafsson

F.h. Leigusala, samkvæmt
samþykkt borgarráðs dags. 28. janúar 2016.

[Handwritten signature]

Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:

Þorsteinn Þorsteinsson 1811654059
Nafn kt.

[Handwritten signature] 1001663999
Nafn kt.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, hér eftir nefndur leigusali og Stúdíó Reykjavík ehf kt. 450406-0740, Hólahjalla 12, 200 Kópavogi hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

LEIGUSAMNING

1. HIÐ LEIGÐA.

Hið leigða er samtals um 371,5 m² á 4 hæð fasteignarinnar að Grandagarði 20, 101 Reykjavík, svokallað Marshallhús, með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum og skráningartöflu í fylgiskjali 1. Um er að ræða rými merkt H á meðfylgjandi fylgiskjali með tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar. Leigusali tekur húsnæðið á leigu af HB Granda hf. með það að markmiði að framleigja húsnæðið en húseigandi mun sjá um að breyta og lagfæra húsnæðið þannig að það henti undir menningartengda starfsemi.

Fasteignin hefur ekki sér afmarkaða lóð, heldur stendur á sameiginlegri lóð ásamt öðrum fasteignum, það svæði utanhúss sem tilheyrir húsinu sérstaklega merkt í fylgiskjali 2.

2. LEIGUTÍMI.

Leigusamningur þessi er ótímabundinn og hefst leigutíminn þann 1. september 2016, samkvæmt meðfylgjandi tímaáætlun í fylgiskjali 3. Ef dagsetning núverandi tímaáætlunar breytist skal miða upphaf leigutíma við þá dagsetningu sem aðilar hafa staðfest sameiginlega í nýrri tímaáætlun með undirskrift sinni í fylgiskjali 3. Hið leigða afhendist við upphaf leigutíma og greiðist leiga frá þeim tíma. Hvorum samningsaðila er heimil uppsögn leigusamnings með tólf mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

3. FRJÁLS SKRÁNING.

HB Grandi mun sækja um frjálsa skráningu til ríkisskattstjóra með vísan til reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign, með síðari breytingum. Leigusali mun hins vegar ekki innheimta virðisaukaskatt með leigu þessari.

4. STARFSEMI LEIGUTAKA.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir menningar- og listatengda starfsemi og er önnur starfsemi óheimil nema með skriflegu leyfi leigusala. Sjá nánar grein 13 í samningi þessum. Leigutaka er ekki heimilt að starfrækja nokkurs konar veitinga- eða áfengissölu eða sambærilega starfsemi í hinu leigða.

Leigutaki skal tryggja að starfsemi hans sé ávallt í samræmi við lög og reglur á hverjum tíma. Leigutaka ber að afla þeirra leyfa sem nauðsynleg eru fyrir starfsemi hans í hinu leigða og greiða fyrir þau.

5. LEIGUKJÖR.

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða eru kr. 594.400,- á mánuði. Ekki er greiddur virðisaukaskattur af upphæðinni.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í september 2015 sem er 430,0 stig.

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.

6. ÁSTAND HINS LEIGÐA.

Leigusali er með samning við húseiganda, HB Granda hf sem mun gera húsið tilbúið til notkunar m.v. samkvæmt samkomulagi við húseiganda og skilalýsingu merkt fylgiskjal 4, skilalýsing, ásamt teikningum og skráningartöflu merkt fylgiskjal 1, sem leigutaki hefur kynnt sér og samþykkt með undirskrift sinni. Leigutaki er vel meðvitaður um þá starfsemi sem var í húsnæðinu og gerir sér grein fyrir því ásigkomulagi sem það verður í við afhendingu. Húsnæðið er gömul bræðslubygging.

Leigutaki, og þeim, er rétt sinn leiða frá honum, skal í hvívetna fara með hið leigða og nærumhverfi þess í samræmi góðar venjur og umsamin afnot þess, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Þá skuldbindur leigutaki sig til að hlíta og fullnægja fyrirmælum brunamálayfirvalda, heilbrigðisyfirvalda, Vinnueftirlits, Löggildingarstofu og annarra opinberra eftirlitsaðila á hverjum tíma varðandi starfsemi í hinu leigða og greiða þann kostnað sem af því kann að hljótask, þ.á.m. eftirlitskostnað. Leigutaka ber að hafa handslökkvitæki í sínu rými.

Leigutaki skal í framhaldi af samningi þessum skipa rekstarfélag með öðrum leigutökum í húsinu og með rekstri þessum. Rekstarfélagið á að móta hús- og umgengisreglur og ákveða með hvaða hætti best er að fylgja þeim eftir til að ná sameiginlegum markmiðum aðila.

7. VIÐHALD, ENDURBÆTUR OG BREYTINGAR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss auk þess sem þeir sjá um um viðhald stofnlagna en með stofnlögnum er átt við lagnakerfi að hinu leigða rými. Viðhaldsskyldur leigusala eru m.a. fólgnar í að mála ytra byrði, laga vatnsrennur og bretti, þakviðgerðum og viðgerðum sem felast í malbikun á lóð/bílastæði/gangstétt.

HB Grandi fyrir hönd leigusala skal á sinn kostnað annast viðhald á loftræstikerfi auk þess að sinna eðlilegu viðhaldi á rekstri lyftu. Viðhaldsskylda leigusal er m.a. að endurnýja mótora í lyftu og loftræstikerfi til að tryggja virkni þeirra ásamt vírum í lyftu sem telst viðhaldskostnaður og er eðlilegt að falli til á ákveðnum árafjölda vegna eðlilegrar notkunar.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt viðhald á hinu leigða innanhúss að meðtalinni hlutdeild í sameign, t.d. viðhald á húsbúnaði, lýsingu, gólfefnum, vatnshönum, salernum, rafmagnsrofum, dreifilögnum, niðurföllum og brunaviðvörðunarkerfi.

Leigutaki skal bera ábyrgð á og annast allt viðhald sem leiðir af hans rekstri og/eða kostnað vegna nokkurs tjóns eða skaða sem aðilar eða gestir á hans vegum valda á húsnæði leigusala, hinu leigða eða tækjum sem því fylgja, þ.m.t. lyfta og loftræstikerfi. Getur slíkur kostnaður t.d. falist í eigin áhættu í húseigandatryggingu eða annar útlagður kostnaður eftir umfang tjónsins.

Valdi viðgerðar- eða viðhaldsvinna á vegum leigusala verulega skertum afnotum eða afnotamissi hinnar leigðu eignar, skulu aðilar koma sér saman um afslátt af leigu eða aðrar bætur vegna þess. Verði samningsaðilar ekki sáttir um bætur eða afslátt geta þeir leitað álits byggingarfulltrúa, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

Í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 getur leigutaki látið framkvæma viðhald á kostnað leigusala vanræki leigusali skyldur sínar samkvæmt grein þessari. Að sama skapi getur leigusali látið framkvæma viðgerðir eða viðhald sem eru á herðum leigutaka. Í framangreindum tilvikum eignast sá er lét framkvæma viðhald eða viðgerð á sinn kostnað þá kröfu á gagnaðila vegna viðgerða eða viðhalds. Áður þurfa samningsaðilar að hafa skorað á gagnaðila að sinna viðhaldsskyldum sínum. Samningsaðilar skulu einnig leita áður samþykkis byggingarfulltrúa á nauðsyn viðgerðar og fá samþykki hans fyrir kostnaði við framkvæmdina.

Leigutaki, í hlutfalli við hlutdeild í sameign ber ábyrgð á og skal annast á sinn kostnað viðhald vegna sérstakra aðstæðna hverju sinni, t.d. skal hann sjá til þess að gott aðgengi sé að fasteigninni með tilliti til árstíða og slysavarna, m.a. hálkulaust og að komið sé í veg fyrir myndun snjóskafla á þaki og söfnun grýlukerta.

Leigutaki getur óskað eftir að fá að gera endurbætur eða breytingar á hinu leigða í samráði og samkomulagi við leigusala. Áður en framkvæmdir hefjast skal samið um skiptingu kostnaðar og hvort kostnaðarskipting skuli hafa áhrif á efni leigusamnings, m.a. leigukjör. Ef ekki liggur fyrir samkomulag um hvernig skuli fara með endurbæturnar að leigutíma loknum eignast leigusali endurbæturnar við lok leigutímans, nema hann kjósi áður að krefjast þess að leigutaki komi hinu leigða í það horf sem það var við upphaf leigutímans, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Ákvæði þetta tekur til allra þeirra endurbóta og breytinga á hinu leigða eða fylgifé þess.

Vilji leigutaki setja upp skilti og merkingar utan á húsnæðið skulu þau hönnuð, sett upp og staðsett í samráði við leigusala og húseiganda. Leigutaki tekur skilti og merkingar niður á sinn kostnað við lok leigusamnings, nema leigusali samþykki annað. Gerð þeirra, viðhald, uppsetning og niðurtaka er alfarið á kostnað leigutaka.

8. REKSTRARKOSTNAÐUR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala mun greiða af hinu leigða húsnæði opinber gjöld og skatta, þ.á m. fasteignagjöld, holræsagjald, vatnsskatt, iðgjöld bruna- og húseigandatrygginga og lóðarleigu.

Leigutaki ber ábyrgð á og greiðir allan sérgreindan kostnað af hinu leigða og tekur hlutfallslegan þátt í sameiginlegum rekstrarkostnaði, í þeim tilvikum sem það á við.

Sérgreindur kostnaður er m.a., kostnaður við notkun á heitu og köldu vatni, notkun á rafmagni, kostnaður vegna ræstingar, tunnuleigu og sorphirðu, snjómoksturs, vöktun brunaviðvörðunarkerfis og hirðu lóðar. Þá skal leigutaki jafnframt greiða álesturs- og mælagjöld vegna vatns, hita og rafmagns.

Kostnaður vegna rekstrar eignarhluta eða lóðar sem eru sameiginlegir með öðrum leigutökum eða eigendum skiptist á eignarhluta í réttum hlutföllum við stærð, s.s.; kostnaður vegna loftræstingar (t.d síuskipti og viðhald eða endurbætur sem leiða af rekstri leigutaka umfram eðlilega notkun), lyftu (t.d úttektir opinbera aðila), öryggisgæslu, bílastæða, hreinsun á þakrennum og niðurföllum, snjóhreinsunar, umhirðu gróðurs, húsumsjónar, bókhalds og ársreikninga vegna sameiginlegs kostnaðar telst jafnframt til kostnaðar sem fellur á leigutaka.

Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér sameiginlega þjónustu leigusala í snjómokstri á lóð fasteignarinnar. Leigutaki skal ákveða í samráði við leigusala tíðni þjónustunnar og greiða í hlutfalli við hans leiguhluta. Leigutaki skal hafa möguleika á því að nýta sér aðstöðu sorpflokkunarstöðvar leigusala (Svanurinn). Með því skal leigutaki: 1) uppfylla stefnu leigusala fyrir flokkun sorps, 2) koma öllu sorpi sjálfur í flokkunarstöð leigusala, og 3) greiða eða fá endurgreitt í hlutfalli við flokkun úrgangs.

Ef ákveðin verður sameiginleg umsjón á skiptingu á hlutfallslegum kostnaði á milli húseiganda og leigutaka, skal húseigandi taka að sér þá umsjón en leigutaki getur óskað sundurliðunar og greinargerðar um skiptinguna. Almennt skal leigusali áætla þennan kostnað til eins árs og innheimtir mánaðarlega áætlað gjald vegna þessa kostnaðar. Í upphafi nýs almanaksárs skal húseigandi taka saman raunkostnað og kalla eftir uppgjöri á mismun áætlunar og raunkostnaðar fyrir nýliðið ár. Ber þá leigutaka að greiða það sem á vantar hafi raunverulegur kostnaður verið hærri en áætlaður var, en hafi hann ofgreitt skal umframgreiðslan renna upp í næstu greiðslur.

Ákvæði laga um fjöleignahús nr. 26/1994 um frekari skilgreiningu á séreign og sameign gilda til fyllingar ákvæðum eða fylgiskjölum þessa samnings.

9. TJÓN Á HINU LEIGÐA.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifé þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans og viðskiptavinir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáist tjónið ekki bætt úr tryggingum húseiganda. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

10. AÐGANGSHEIMILD LEIGUSALA.

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á leigutímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Leigusali skal almennt hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu, nema brýna nauðsyn beri til, t.d. ef



viðgerð þolir ekki bið. Þegar leigusali nýtir sér aðgangsheimild sína skal hann gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

11. SAMNINGSRÖF.

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum og krefjast þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan og/eða þeim fylgiskjölum sem honum fylgir við leigusala í verulegum atriðum. Eftir 90 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.
- B. Ef árangurslaust fjárnám verður gert hjá leigutaka eða eiganda hans, eða komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi þeirra, ellegar ef þeir leita nauðasamninga.
- C. Ef leigutaki brýtur gegn öðrum greinum samnings og fylgiskjölum.

12. VÁTRYGGINGAR.

HB Grandi fyrir hönd leigusala sér um að vátryggja hið leigða hvað lögboðna brunatryggingu fasteigna varðar. HB Grandi mun jafnframt vátryggja hina leigðu fasteign með húseigandatryggingu. Leigutaki skal kynna sér skilmála viðkomandi trygginga leigusala og þær breytingar sem kunna að vera gerðar á þeim á samningstíma.

Leigutaka ber sjálfum að annast allar vátryggingar er tengjast starfsemi hans í hinu leigða svo sem t.d. vátryggingu innréttunga sinna, vörubirgða og áhalda, rekstrartryggingar sem og að ábyrgðartryggja sig fyrir tjóni, er hann eða starfsfólk hans kann að valda.

Leigusali ber enga ábyrgð á eignum leigutaka í hinu leigða rými eða eignum hans í sameign, svo sem vörubirgðum, innréttungum og tækjum. Skemmist slíkar eignir við eldsvoða, vatnsleka, hrun, þjófnað, veggjakrot eða af öðrum orsökum ber leigutaki í öllum tilvikum ábyrgð og þann kostnað sem af hlýst. Leigutaka er ráðlagt að tryggja starfsemi sína fyrir slíku tjóni eins og kostur er.

13. FRAMLEIGA / FRAMSAL

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til menningartengdar starfsemi svo sem vinnustofur listamanna, sýningarrými fyrir listsýningar og tengda atburði.

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

Fái leigutaki samþykki leigusala fyrir framleigu leiguréttar skal tryggt að framleigutaki taki á sig allar sömu skyldur og lagðar eru á leigutaka í leigusamningi þessum og bera þá leigutaki og framleigutaki saman ábyrgð á skyldum leigutaka gagnvart leigusala. Framleigusamningar skulu m.a. taka mið af þeim hús-og umgengisreglum sem aðilar hafa sett sér.

Leigutaki skuldbindur sig til að upplýsa leigusala þegar í stað ef árangurslaust fjárnám er gert hjá leigutaka eða eiganda hans, ef fram er komin krafa um gjaldþrotaskipti á þá ellegar ef þessir aðilar leita heimildar til nauðasamninga við skuldheimtumenn sína.

14. LOK LEIGUSAMNINGS.

Að leigutíma loknum skal leigutaki skila hinu leigða í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því ásamt öllum þeim endurbótum sem hann kann að hafa gert á því meðan á leigutímanum stóð, enda hafi aðilar ekki samið sérstaklega um annað, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1996. Allar naglfastar innréttingar er leigutaki hefur sett upp þar með taldar gluggaeiningar, gólfefni, lagnir, loftljós, hreinlætistæki, loftræsti- og eldvarnarkerfi sem og önnur kerfi skulu þá verða eign leigusala að leigutíma loknum. Þegar leigutíma lýkur skal leigutaki taka niður merkingar og skilti sem sett hafa verið upp á leigutímanum sbr. 7.gr. samnings þessa. Leigusali og leigutaki munu sameiginlega framkvæma úttekt á hinu leigða rými við lok leigutímans. Ef leigutaki sinnir ekki boði leigusala um sameiginlega úttekt hefur leigusali heimild til að framkvæma hana einhliða.

15. ANNAÐ.

Um samskipti leigusala og leigutaka og um réttindi og skyldur hvors um sig gilda að öðru leyti en í samningi þessum greinir og eftir því sem við getur átt, ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 með áorðnum breytingum.

Leigusamningur þessi og fylgiskjöl tengd honum er órjúfanlegur hluti þessa samnings.

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

Leigutaki samþykkir að leigusala sé heimilt að veita hvers kyns upplýsingar um leigusamning þennan og efndir hans í tengslum við fjármögnun eða endurskipulagningu félagsins.

Leigusamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Reykjavík 12. febrúar 2016

F.h. Stúdíó Reykjavík ehf.



F.h. Leigusala, samkvæmt
samþykkt borgarráðs dags. 28. janúar 2016.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirritun:


Ólafur Heiðarsson 111258-4277
Nafn kt.


Sigurbjörg Sigurðardóttir 210358-4989
Nafn kt.