



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 30. ágúst 2021
R21080188

Borgarráð

Borgartún 8-16, leiga á viðbótarrými fyrir USK

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við HTO ehf., kt. 681205-3220 um atvinnuhúsnæði á 1. hæð að Borgartúni 8-16, hluta fasteignanúmers F2009466.

Greinargerð:

Að ósk Umhverfis- og skipulagssviðs þarf að taka á leigu viðbótarhúsnæði fyrir aukna starfsemi hjá sviðinu. Um er að ræða um 143,5 fermetra húsnæði og er leigusamningur tímabundinn í 2,5 ár. Leiga er krónur 438.614 á mánuði. Gert er ráð fyrir leigu í fjárhagsramma sviðsins.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Leigusamningur um húsnæði á jarðhæð í Borgartúni 8-16, dags. 28. ágúst 2021



LEIGUSAMNINGUR

Borgartún 8-16

REYKJAVÍK

Leigusali: HTO ehf., kt. 681205-3220, Hagasmára 1, 201 Kópavogur

Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149,
Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík

September 2021

HTO ehf., kt. 681205-3220, Hagasmári 1, 201 Kópavogur, hér eftir nefndur leigusali, og

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, hér eftir nefndur leigutaki, gera með sér svofelldan;

HÚSALEIGUSAMNING

um leigu á alls 143,5 m² húsnæði að Borgartúni 8-16 í Reykjavík.

1 Aðilar samnings og tengiliðir fyrir þeirra hönd

Tengiliður leigusala er:

Rúnar H. Bridde
Sími 512-8900/gsm 6908787
runar@reginn.is
reginn@reginn.is

Tengiliður leigutaka er:

Daniela Zbikowska
Sími 620-3871/411-1111
daniela.kz@reykjavik.is
reykjavik@reykjavik.is

2 Hið leigða

Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja af honum 143,5 m² á jarðhæð, samkvæmt skráð þjóðskrár Íslands hluta af fastanúmeri F2009466 á þeim skilmálum sem greinir í samningi þessum.

Sjá nánar um hið leigða í fylgiskjali A grunnmynd, og skoðast sem órjúfanlegur hluti samnings þessa. Leigutaki hefur kynnt sér hið leigða og sættir sig við ástand þess.

3 Leigutími

Hið leigða er afhent leigutaka til umráða þann 9. september 2021.

Leigusamningur þessi er ótímabundinn og er hvorum samningsaðila heimil uppsögn á með 6 mánaða fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti.

4 Eign á hinu leigða

Leigusali er eigandi hússins ásamt öllum innri frágangi og innréttingum. Leigusali er eigandi að öllum húskerfum, sérkerfum og sérbúnaði, eldhústækjum og búnaði, loftræsti- og hitakerfi, öryggiskerfi, hreinlætiskerfi o.s.frv. Sama gildir um endurbætur og viðbætur við þennan búnað eða búnað sem kemur í stað eldri búnaðar á leigutímanum. Annar laus búnaður sem tilheyrir beint rekstri leigutaka og hann leggur til og kostar á leigutíma s.s. tölvur, skjáir, prentarar, skrifstofuhúsgögn er í eigu leigutaka.

5 Leigukjör

5.1 Leigufjárhæð

Leigutaki skuldbindur sig að greiða leigusala mánaðarlega grunnhúsaleigu frá og með afhendingardegi sem svarar til kr. 438.614,- fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði.

Húsaleigan skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu september 2021 sem er 503,5 og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni, en þó aldrei lægra en grunnvísitala. Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila getur leigusali krafist endurskoðunar á leigunni með hálfsmánaðar fyrirvara.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjaldldagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 5. dagur sama mánaðar. Dráttarvextir reiknast frá gjalddaga ef ekki er greitt á eindaga.

Reikningar leigusala skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir gjalddaga til að dráttarvextir teljist réttmætir. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala. Reikninga skal senda á Reykjavíkurborg - Eignasjóð, kt. 570480-0149, b/t borgarbókhalds Borgatúni 10-12, 105 Reykjavík eða í gegnum rafræna skeytamiðlun eða með tölvupósti á netfangið bokhald@reykjavik.is. Reikningar verða einnig aðgengilegir leigutaka inni á Þjónustuvef Regins.

5.2 Tryggingar leigutaka

EKKI er gerð krafa um tryggingu í leigusamningi þessum.

6 Umgengni

Leigutaki skal í hvívetna fara með hið leigða í samræmi við góðar venjur, ganga vel og snyrtilega um og fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði.

Leigutaki skal kappkosta að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim eða nágrönnum óþægindum eða ónæði, meira en vænta má af þeim rekstri sem leigutaka leyfist að hafa í húsnæðinu. Leigutaka ber að halda umhverfi hins leigða snyrtilegu.

Leigutaki skal fylgja umgengnisreglum sem settar hafa verið eða síðar verða settar af eigendum húsnæðisins og kynntar leigutaka.

Virði leigutaki ekki umgengnisákvæði leigusamnings þessa hefur leigusali heimild til að rifta samningnum einhliða, sbr. 18. gr. samnings þessa.

7 Rekstrarkostnaður

Leigutaka ber að standa straum af rekstrarkostnaði fyrir hið leigða frá og með afhendingardegi. Undir rekstrarkostnað hins leigða rýmis fellur allur kostnaður við rekstur s.s. hiti, vatn og rafmagn, þrif og ræsting, sorp, öryggiskerfa, sérkerfa, hurðir, o.s.frv. sem staðsett eru eða þjóna hinu leigða svæði. Leigusali skal við upphaf leigutíma sjá um að tilkynna til viðeigandi aðila leigutaka, Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, sem greiðanda rafmagns, hita og vatns.

Undir sameiginlegan rekstrarkostnað fellur rekstrarkostnaður sameiginlegra rýma og sameignar s.s. hiti, vatn og rafmagn sameignar, þrif og ræsting sameignar utan- og innanhúss, sorp, snjómokstur og hreinsun lóðar, umhirða og endurnýjun gróðurs, kostnaður vegna skemmda á húsi og lóð, sameiginlegur rekstur og umsjón húskerfa, öryggiskerfa, sérkerfa, lyfta og hurða o.s.frv.

Leigusali greiðir opinber gjöld og skatta vegna húseignarinnar auk lögbundinna trygginga.

8 Forgangsréttur leigutaka

Leigutaki hefur forgangsrétt að hinu leigða eftir að umsömdum leigutíma lýkur.

9 Framleiga, framsal og veðsetning leiguréttar

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða í heild eða einstaka hluta nema með fyrirframgefnu skriflegu samþykki leigusala. Þrátt fyrir framangreint er leigutaka heimilt að framleigja hið leigða til annarra starfsdeilda innan Reykjavíkurborgar. Ábyrgð leigutaka gagnvart leigusala skal þó í engu skerðast við það. Leigutaka er óheimilt að stofna til réttinda til handa þriðja aðila yfir réttindum sínum skv. samningi þessum, t.d. með veðsetningu, nema með samþykki leigusala.

10 Viðhald á hinu leigða

Leigusali tekur að sér að annast fyrir sinn reikning allt viðhald hússins að utan.

Leigusali sér um fyrir sinn reikning að halda hinu leigða húsnæði í nothæfu ástandi eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um.

Leigutaki tekur að sér að annast fyrir sinn reikning allt minniháttar viðhald innanhúss.

Viðhald og endurbætur sem leigutaki hefur staðið fyrir skapa honum ekki neins konar eignarréttindi.

11 Hönnun og útlit, breytingar á hinu leigða

Leigutaka er óheimilt að hefja framkvæmdir við breytingar á hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala.

12 Starfsemi leigutaka

Leigutaki er sveitarfélag og um starfsemi þess gilda sveitarstjórnarlög nr. 138/2011. Leigutaka er óheimilt að hefja annars konar starfsemi í hinu leigða húsnæði án samþykkis leigusala, sbr. þó 9. gr.

13 Aðgangsheimild leigusala á leigutíma

Leigusali hefur heimild til aðgangs að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara þegar þörf krefur á samningstímanum vegna viðgerða, skoðunar eða til að sýna húsnæðið vegna hugsanlegrar sölu. Nema brýna nauðsyn beri til skal leigusali hafa samráð við leigutaka um aðgang að húsnæðinu og gæta þess að sem minnst röskun verði á starfsemi þeirri sem fram fer í húsnæðinu.

14 Upplýsingaskylda aðila

Leigutaki skal veita leigusala skriflega upplýsingar um tengiliði leigusala hjá leigutaka, þ.e. nöfn, farsímanúmer og netföng (tölvupóst), sbr. grein 1 í þessum samningi. Leigutaki ber ábyrgð á því að upplýsa leigusala skriflega um breytingar sem kunna að verða á upplýsingum um tengiliði. Sending tölvupósts af hálfu leigusala á það netfang tengiliðar sem leigutaki hefur síðast tilkynnt leigusala skriflega um skal teljast móttækinn af hálfu leigutaka við sendingu.

Þegar húsaleigulög áskilja að orðsendingar, hverju nafni sem þær nefnast, séu skriflegar skulu varðveitanlegar og framvísanlegar orðsendingar á rafrænu formi taldar fullnægja þessum áskilnaði séu þær sendar á síma, netfang eða annan ákvörðunarstað sem gefinn er upp í leigusamningi, sbr. 13. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

15 Vátryggingar

Leigusali mun einungis tryggja hið leigða með lögboðinni brunatryggingu og húseigendatryggingu. Leigusali ber ekki ábyrgð á eignum leigutaka á afnotasvæðinu eða í sameign, á því sem upp er talið hér að framan, gagnvart skemmdum af eldsvoða, vatni, hruni, þjófnaði eða tjóni af öðrum orsökum.

16 Tjón á hinu leigða

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennum reglum skaðabótalaga.

17 Kostnaður af samningsgerð og þinglýsingu

Hvor aðili um sig skal bera sinn kostnað sem til fellur af samningsgerðinni.

18 Samningsrof

Við eftirtalin skilyrði er leigusala heimilt að fella samning þennan úr gildi og gjaldfella útistandandi skuld leigutaka við leigusala ásamt áföllnum kostnaði. Komi til framangreinds getur leigusali krafist þess að leigutaki víki úr hinni leigðu eign:

- A. Ef leigutaki greiðir ekki skilvíslega leigugreiðslu, hlut sinn í sameiginlegum kostnaði, tækjaleigu og/eða annan kostnað sem hann er skuldbundinn til að greiða skv. leigusamningi þessum.
- B. Ef leigutaki vanrækir að uppfylla skyldur skv. leigusamningi.
- C. Ef einhverjar upplýsingar leigutaka sem snerta efni leigusamningsins eða atriði honum tengd reynast hafa verið rangar eða villandi þegar þær voru gefnar leigusala, þannig að leigusala, að eigin áliti, hefði ekki samþykkt gerð leigusamningsins með þeim kjörum sem samningurinn felur í sér ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir.

Ef leigusali telur að leigutaki hafi brotið gegn ákvæðum þessarar greinar skal gera honum skriflega viðvart og gefa honum þrjátíu (30) sólarhringa frest til þess að bæta úr vanrækslu sinni. Eftir það er leigusala heimilt að fella samning þennan úr gildi og krefjast útburðar leigutaka úr húsnæðinu. Ef leigusamningi þessum er sagt upp á framangreindum grundvelli skal leigutaki greiða leigusala sannanlegt tjón, þar með talið tekjutap sem leigusali kann að verða fyrir vegna vanefnda leigutaka.

19 Sérstakar skyldur leigutaka

Fram til þess tíma að leigusamningur þessi fellur úr gildi, er sagt upp eða samningssambandi lýkur með einum eða öðrum hætti skuldbindur leigutaki sig til:

- A. Að starfsemi leigutaka sé ávallt í samræmi við lög og reglugerðir.
- B. Að upplýsa leigusala þegar í stað, ef upp koma þær aðstæður, sem rætt er um í 18. grein leigusamnings þessa.

20 Skylda leigutaka til þátttöku í sérstöku félagi um húseignina

Leigutaki skuldbindur sig til þátttöku í félagi leigutaka Bogartúni 8-16 og taka þátt í samráði aðila sem reka starfsemi í fasteigninni ef fleiri leigutakar eru að henni. Utanumhald sameiginlegs kostnaðar færi fram á slíkum starfsvettvangi.

21 Ýmis ákvæði

Um önnur atriði en þau sem tilgreind eru í samningi þessum sérstaklega, skulu ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 gilda.

Breytingar og viðbætur við samning þennan skulu gerðar skriflega.

22 Úrlausn ágreiningsmála

Ef ágreiningur kemur upp um túlkun eða framkvæmd samnings þessa munu aðilar leggja sig alla fram við að leysa þann ágreining með samkomulagi. Náist ekki samkomulag má reka dómsmál vegna ágreiningsins fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

23 Veiting upplýsinga og verndun trúnaðar

Leigusali samþykkir að leigusamningur þessi verði opinbert gagn.

24 Veðsetning leigugreiðslna

Leigusala er á hverjum tíma heimilt að veðsetja fasteignina og skuldbindur leigutaki sig til að árita veðsetningar leigugreiðslna til lánastofnana sé þess óskað af leigusala.

Samningur

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

Reykjavík, 1. september 2021

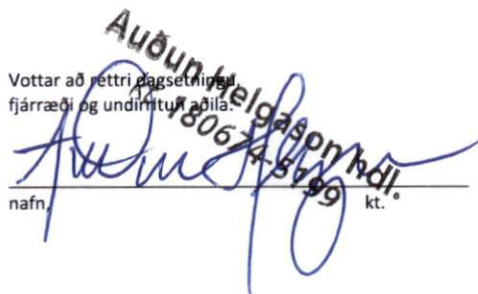
Leigutaki:


F.h. Reykjavíkur borgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

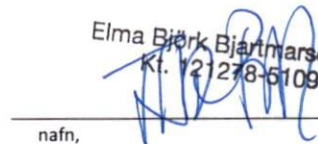
Leigusali:


F.h. HTO ehf.

Vottar að rettri þagsetningu
fjárræði og undirritun aðila.


Auður Helgason
806745199
nafn, kt.

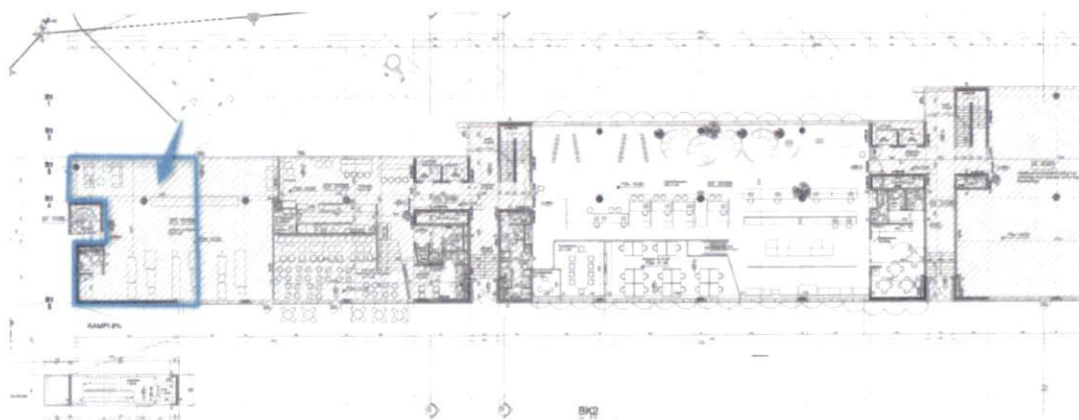
Elma Björk Bjartmarsdóttir
Kf. 121278-6109


nafn, kt.

Leigurými

Hér að neðan má finna afmörkun á hinu leigða

1 hæð



Handwritten signatures in blue ink.