



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 4. apríl 2019

R14060183

6662

Borgarráð

Hraunbær 119 - húsaleigusamningur vegna húsnæðis fyrir heimahjúkrun.

Óskað er eftir að meðfylgjandi samkomulag við Smáragarð ehf. um Hraunbæ 119 verði samþykkt.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg gerði leigusamning um Hraunbæ 119 árið 2014 við þáverandi eigendur og er í gildi samningur með leigutíma til 30. júní 2019. Húsnæðið sem er um 449,5 fermetrar hefur verið nýtt af Velferðarsviði fyrir heimahjúkrun. Með viðbótarsamningi þessum breytist leigusamningur í lok leigutíma í ótímabundinn samning með 8 mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Viðauki við leigusamning um Hraunbæ 119 dags. 4. apríl 2019.

Gildandi leigusamningur um Hraunbæ 119 dags. 30. júní 2014.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík í samningi þessum nefndur leigutaki, og Smáragarður ehf., kt. 600269-2599, Vallakór 4, 203 Kópavogur í samningi þessum nefnt leigusali, gera með sér svohljóðandi:

Viðauka við leigusamning um Hraunbæ 119, 110 Reykjavík.

Í júní 2014 gerðu þáverandi leigusali og leigutaki með sér leigusamning um leigu á 449, fermetra húsnæði að meðtalinni sameign á jarðhæð og í kjallara í vesturhluta Hraunbæjar 119, hluti fastanúmers 225-9674, merkt 01 0101, 01 0002 en leigusamningur rennur út 30. júní 2019.

Ákvæði samnings gildir í öllum megin atriðum að öðru leyti en því sem fram kemur í þessum viðbótarsamningi. Gildistími og framlengingarákvæði breytast auk þess að leigusali er breyttur svo og tengiliðir.

Samningsaðilar verða:

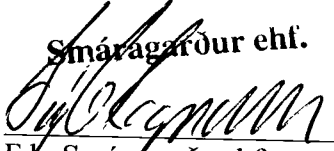
Leigusali: Smáragarður ehf., kt. 600269-2599
Vallakór 4, 203 Kópavogur
Tengiliður: Sigurður E. Ragnarsson
Póstfang: ser@smaragardur.is, sími: 899-3646

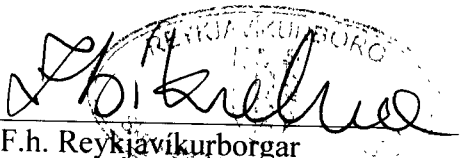
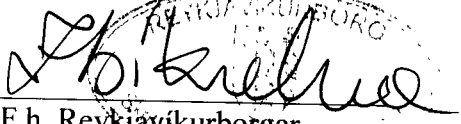
Leigutaki: Reykjavíkurborg, 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs kt. 570480-0149
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska
Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871 og
Sólveig Reynisdóttir Póstfang: solveig.reynisdottir@reykjavik.is
símar. 411-1200 / 664-7720

Eftirfarandi bætist við 2. gr. leigusamningsins:

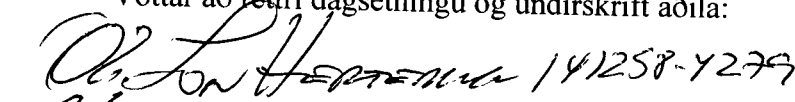
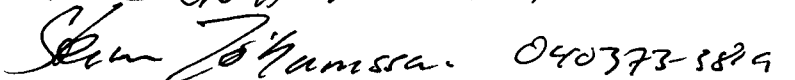
Eftir lok leigutíma þann 1. júlí 2019 hefst ótímabundinn samningur með gagnkvæmum átta mánaða uppsagnarfresti.

Reykjavík, 4. apríl 2019

Smáragarður ehf.

F.h. Smáragarðs ehf.



F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttu dagsetningu og undirskrift aðila:

T/14060183

Hraunbær 119, 110 Reykjavík, leigusamningur, júní 2014

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um bankaútibú að Hraunbæ 119, 110 Reykjavík

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigurémi að Hraunbæ 119, 110 Reykjavík, hluti fastanúmers 225-9674.

Sammingsaðilar

Leigusali: D-1 ehf. kt. 671106-0160
Kirkjusandi – 105 Reykjavík
Tengiliður: Írunn Ketilsdóttir s. 440-4000, irunn.ketilsdottir@islandsbanki.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 f.h Eignasjóðs Reykjavíkurborgar
kt. 621102-0220
Tengiliðir: Óli Jón Hertervig, s. 411-8205/ 693-7404
oli.jon.hertervig@reykjavik.is & Sólveig Reynisdóttir s. 411-1200 / 664-7720
solveig.reynisdottir@reykjavik.is

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er um 449,5 fermetra leigurémi að meðtalinni sameign á jarðhæð og í kjallara í vesturhluta, hluti fastanúmers 225-9674, merkt 01 0101, 01 0002 og er við Hraunbæ 119 í Reykjavík. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum í viðauka (fylgiskjal 1). Hið leigða samanstendur af skrifstofum, opnum rýmum, fundarherbergjum, kaffistofu, tæknirými, geymslum og snyrtingum. Afgreiðsluborð í sal ásamt öðrum lausum innréttingum og húsgögnum fylgir hinu leigða er í eigu húseiganda og er til afnota fyrir leigutaka án endurgjalds á leigutíma. Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir þjónustumiðstöð heimahjúkrunar Árbæjar og Grafarvogs, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi samanber grein 9.

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

2. gr. Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 1. júlí 2014 eða fyrr. Húsnæðið verður afhent í núverandi ástandi. Samningur þessi er tímabundinn og lýkur leigutíma þann 30. júní 2019. Leigutaki hefur þó rétt á að framlengja leigusamning þennan um 5 ár frá 1. júlí 2019 og skal tilkynning um það berast leigusala eigi síðar en þann 31. desember 2018.

Berist tilkynning ekki og haldi leigutaki áfram afnotum sínum í tvo mánuði eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á annan tímabundinn leigusamningur sem lýkur þann 30. júní 2024 með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi.

3. gr. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Grunnfjárhæð húsaleigunnar skal vera krónur 719.200.- á mánuði. Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðli af hálfu leigusala. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjald 1dagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi

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

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í mars 2014 (415,9 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Leigufjárhæð skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð.

Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kann að vera á leigutímabilinu. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið.

4. gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við húsnæðinu í núverandi ástandi.

Leigjandi skal láta teikna upp nýtt innra skipulag, leggja teikningarnar inn hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík og fá samþykktar gerist þess þörf. Leigjandi ber ábyrgð á að breytingarnar verði gerðar í samræmi við lög og reglugerðir.

Allar aðrar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu leyfi leigusala og á kostnað leigutaka. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

Leigutaki hefur heimild leigusala til að aðlaga og breyta smáspennulögnum í hinu leigða húsnæði eftir þörfum.

5. gr.

Skil hins leigða

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu skal honum skylt að láta þvo og ræsta það og yfirleitt skila því í sama ástandi og hann tók við því, að undanskildum þeim endurbótum og breytingum sem kunna að hafa verið gerðar á leigutímanum og verða eign leigusala, sbr. 4. grein sammings þessa. Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

6. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða þ.m.t. í hússjóð. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur öryggis- og brunakerfa, rekstur loftræstikerfis, kostnaður vegna lyftu, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og smálegt viðhald innandyrna. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar og er það innifalið í hússjóði. Hússjóður verður uppfærður reglulega til að endurspegla kostnað við rekstur. Hlutfall hins leigða í heildar húseigninni er 32,91%. Í dag er hússjóður vegna sameignar um kr. 60.000,- á mánuði. Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

Leigusali skal greiða af hinu leigða húsnæði öll opinber gjöld og skatta, þar á meðal fasteignagjöld, brunatryggingu og húseigendatryggingu.

Leigutaki skal boðaður á húsfundi þegar rætt er um rekstur og rekstrarkostnað.

7. gr.

Viðhald húsnæðisins

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

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

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

8. gr.

Tryggingar og bótaábyrgð

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

Leigusali skal annast á sinn kostnað allar nauðsynlegar eldvarnir eða aðrar slíkar ráðstafanir í hinu leigða húsnæði sem Eldvarnareftirlitið eða aðrar opinberar stofnanir kunna að gera kröfu um. Leigutaki sér um rekstur öryggis- og brunakerfa auk þess að sjá um rekstur slökkvitækja.

Allt tjón á húsnæðinu sem verður af völdum leigutaka, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsnæðið skuldbindur leigutaki sig til að bæta að fullu.

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu.

9. gr.

Framleiga

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstrareininga Reykjavíkurborgar.

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

10. gr.

Riftun, vanefndir

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 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 tilgreint að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.

Leigutaki getur rift samningi þessum hafi leigusali ekki breytt og lagfært hið leigða samkvæmt grein 4 eða að leigusali brjóti verulega gegn ákvæðum þessa samnings.

Leigugreiðslur vegna þess hluta húsnæðis sem ekki er afhent á umsömdum tíma falla niður fram að afhendingu.

11. gr.

Merkingar

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utan á húsi og í sameign skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala, húsfélag og aðra þá sem hlut eiga að máli.

Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

12. gr.

Umgengnis skyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Leigutaki er meðvitaður um það að hið leigða húsnæði er í sölumeðferð.

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

Leigutaki skal fara að viðteknum umgengnisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengni. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða húsnæði til eftirlits, til þess að framkvæma úrbætur eða til þess að sýna húsnæðið vegna matsgjörða, endurleigu eða sölu, enda tilkynni hann leigutaka slíkt með hæfilegum fyrirvara.

13. gr.

Annað

Hraðbanki er í anddyri hins leigða húsnæðis sem er í eigu og rekstri Íslandsbanka hf. Eigandi hans hefur áform um að fjarlægja þennan hraðbanka, en þarf allt að 8 mánuði frá upphafi leigutíma til þess og finna honum aðra staðsetningu og samþykkir leigutaki það.

Starfsmenn Íslandsbanka hf. skulu hafa aðgang að vélbúnaði hans til viðgerða og viðhalds á fyrrgreindu tímabili, en þó einungis á opnunartíma leigutaka og í samráði við hann í hvert sinn.

Bílastæði við húsið eru í óskiptri sameign. Óski leigutaki eftir því að fá sérmerkt bílastæði skal leigutaki bera upp það erindi við Húsfélag Hraunbæjar 119.

Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

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

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóðandi eintökum, einu handa hvorum aðila fyrir sig og eitt eintak er í vörslu fasteignasölnunnar Jöfurs ehf.

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

Reykjavík 30. júní 2014

F.h. leigusala

E.U.

Frjánu K. M. S. dóttir

E.u. samkv. samþykkt stjórnar D-1 ehf.

F.h. leigutaka

Ólafur Þ. Hannamann

Samkv. samþykkt borgarráðs dags. 26. 6. 2014



Vottar að rétttri dagsetningu
og undirskrift aðila.

Lgf.
Hilga M. R. Rasmussen 0608724789

nafn og kennitala

Ólafur Þ. Hannamann 031257-3799

nafn og kennitala