



Reykjavíkurborg

skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Reykjavík, 22. október 2018
R18100321

Borgarráð

Síðumúli 23, leiga á húsnæði fyrir Frístundamiðstöðina Kringlumýri

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Landberg ehf. um skrifstofuhúsnæði fyrir Frístundamiðstöðina Kringlumýri.

Greinagerð: Illa hefur gengið að gera við leka í norðurenda núverandi húsnæðis Frístundamiðstöðvarinnar Kringlumýri í Safamýri 28. Talsverðar rakaskemmdir eru af þessum völdum og meta þarf hvort ráðast eigi í róttækar aðgerðir til að laga húsið. Vegna þessa er þörf á að flytja starfsemi frístundamiðstöðvarinnar úr húsinu. Húsnæðið að Síðumúla 23 er talið heppilegt undir þessa starfsemi en fyrir voru þar skrifstofur og ekki er þörf á miklum breytingum til að hægt verði að flytja alla starfsemi Frístundamiðstöðvarinnar þar inn. Leigusali mun sjá um og kosta allar nauðsynlegar breytingar. Um er að ræða 393,0 fermetra og er leiga krónur 727.050 á mánuði.

Kostnaður vegna leigu rúmast innan fjárhagsramma Skóla- og frístundasviðs.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:
Drög að leigusamningi



LEIGUSAMNINGUR UM ATVINNUHÚSNÆÐI

1. Aðilar leigusamnings:

Leigusali: Landberg ehf. kt. 510315-0220 Tjarnargötu 28 – 101 Reykjavík
Tengiliður: Börkur Grímsson s. 892-1542 borkur@landberg.is

Leigjandi: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs,
kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík.
Tengiliður: Snorri Örn Arnaldsson s. 695-5080 Snorri.Orn.Arnaldsson@reykjavik.is

2. Lýsing leiguhúsnæðis:

Hið leigða er 393,0 m². skrifstofuhúsnæði að meðtalinni sameign á annarri hæð við Síðumúla 23 í Reykjavík, með fastanúmeri 201-5547 merkt 02 0201. Sjá afmörkun hins leigða á bls. 4. Leigjandi hyggst nýta hið leigða undir rekstur skrifstofu fyrir frístundastarf og tengda starfsemi. Öll önnur nýting hins leigða er óheimil án samþykkis leigusala. Leigjandi sér um að afla sér allra tilskilinna réttinda og/eða leyfa fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu, sé þess þörf.

3. Leigutími:

Leigusamningurinn er tímabundinn til 18 mánaða og hefst leigutími við afhendingu eignar þann 1. nóvember 2018 og lýkur þann 30. apríl 2020. Óski leigjandi eftir að halda áfram leigu á húsnæðinu skal hann tilkynna leigusala það með sannanlegum hætti þremur mánuðum fyrir lok leigutíma og telst þá vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með þriggja mánaða fyrirvara. Skal uppsögnin þá gerð skriflega og send með sannanlegum hætti. Uppsögn miðast við mánaðamót.

4. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu:

Framboðin grunnleigufjárhæð er kr. 727.050.- á mánuði. Virðisaukaskattur leggst ekki við leigufjárhæðina. Húsaleiga verður innheimt frá og með afhendingu. Reikningur vegna húsaleigu skal sendast á: Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149. Eindagi reiknings skal vera 10. hvers mánaðar og skal reikningurinn sendur til leigjanda 15. dag mánaðarins á undan. Leigufjárhæðin miðast við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar nóvember 2018 (456,8 stig) og breytist í samræmi við breytingu hennar. Húsaleiga fer þó aldrei undir grunnleigufjárhæð. Húsaleiga greiðist með innheimtuseðli. Leigufjárhæð er hvorki tengd fermetrafjöldi húsnæðis né lóðar.

5. Tryggingar:

Engin trygging er lögð fram vegna leigusamnings þessa.

6. Greiðsla rekstrarkostnaðar:

Leigjandi greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað, öryggiskerfa, sorphirðu, gluggaþvott, rekstur lyftu og fl. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigjandi samkvæmt hlutfalli. Leigjandi greiðir einnig fyrir hússjóð sé hann til staðar og er hann innheimtur sér.

Skal leigusali senda reikning vegna rekstrarkostnaðar og rafmagns á eftirfarandi aðila: Frístundamiðstöðin Kringlumýri, kt. 530269-7609 með eindaga 10. hvers mánaðar.



Leigusali greiðir fasteignaskatt, brunatryggingu og húseigendatryggingu vegna hins leigða. Leigjanda er bent á að kaupa tryggingu hjá tryggingafélagi er tryggir lausafjármuni og innréttingar fyrir vatnstjóni, bruna o.fl.

7. Ástand hins leigða, breytingar og skil:

Leigjandi hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við húsnæðinu hreinu við upphaf leigutíma og í því ástandi sem það er í við skoðun.

Opnanleg fög, hurðir og ljós og rafmagnsrofar/tenglar skulu vera í lagi við afhendingu.

Úthringiborð sem var í opna rýminu við skoðun mun fylgja hinu leigða rými. Einnig mun móttökuborð fylgja með.

Leigusali mun sjá um í samráði við leigjanda að opna inn á eina eða tvær skrifstofur sem snúa inn að móttöku til að auka aðgengi. Skal þeim framkvæmdum lokið fyrir þann 1. des. 2018.

Allar aðrar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigjanda skulu vera með skriflegu leyfi leigusala og á kostnað leigjanda.

Leigjandi skilar húsnæðinu ásamt fylgifé að leigutíma loknum í sambærilegu ástandi og þegar hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegs slits vegna aldurs.

Allar naglfastar innréttingar sem leigjandi setur upp verða eign leigusala að leigutíma loknum verði ekki um annað samið.

8. Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð:

Leigjandi annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, læsingum á hurðum o.þ.h., á meðan leigutími varir. Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss og á stofnlögnum.

Leigjandi skal bæta allt tjón á húsnæðinu eða fylgifé þess, sem verður af völdum hans sjálfs, starfsmanna hans eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það.

9. Framsal leiguréttar:

Leigjanda er heimilt að framselja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti til aðila sem tengjast Reykjavíkurborg.

10. Merkingar:

Leigjanda er heimilt að setja upp merkingar í samráði við leigusala og húsfélagið að Síðumúla 23. Leigjanda ber að fjarlægja allar merkingar að leigutíma liðnum, hafi þær verið settar upp, á sinn kostnað.

11. Vanefndir:

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994. Áður en til riftunar kemur skal sá sem riftun vill beita skora á gagnaðila að bæta ráð sitt innan 30 daga frá því að honum berst tilkynning með sannanlegum hætti.

12. Umgengisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira:

Leigjanda 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 leigjanda slíkt með hæfilegum fyrirvara.

13. Úttekt hins leigða:

Samningsaðilar skulu semja sín á milli hvort þeir vilji láta fara fram sérstaka úttekt á hinu leigða húsnæði fyrir afhendingu og við skil þess.



14. Húsaleigulög:

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

15. Annað:

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóða eintökum, einu handa hvorum aðila fyrir sig en eitt eintak verður í vörslu Jöfurs ehf.

Jöfur ehf. ber þóknun úr hendi leigusala fyrir að koma á leigusamningi.

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

Öllu framangreindu til staðfestingar, rita aðilar nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Staður og dags.

Leigusali

Leigjandi

f.h. Landberg ehf.

f.h. Reykjavíkurborg – eignasjóður

Vottar að rétttri undirskrift, dags. og fjárræði:

