



Borgarráð

Hraunbær 119, húsaleigusamningur vegna 2. hæðar.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning við Smáragarð ehf. vegna Hraunbæjar 119, um húsnæði fyrir Borgarbókasafn Árbæjar.

Greinargerð:

Reykjavíkurborg hefur verið með á leigu efri hæð Hraunbæjar 119 frá árinu 2003 fyrir Borgarbókasafn Árbæjar. Núgildandi leigusamningur rennur út þann 1. mars nk.

Eftir lok leigutíma þann 1. mars 2020 hefst ótímabundinn samningur með gagnkvæmum átta mánaða uppsagnarfresti. Leigufjárhæð verður óbreytt.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Viðbótarsamning um Hraunbæ 119, dags 2. desember 2019

Húsaleigusamningur um Hraunbæ 119 efri hæð, dags 13. febrúar 2015.

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:

Viðbótarsamning um Hraunbæ 119, 110 Reykjavík.

Í febrúar 2015 gerðu þáverandi leigusali og leigutaki með sér leigusamning um leigu á 568,2 fermetra húsnæði sem skiptist í 526,7fm aðalrými, 5,3fm ræstingaherbergi og 36,3fm sameign á 2. hæð í húsinu við Hraunbæ 119. Húsnæðið er skráð sem bókasafn og er hluti fasteignanúmers F2259674, merkt 01 0201 og 01 0202. Leigusamningur rennur út 29. febrúar 2020.

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:

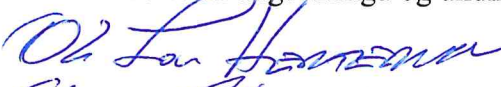

Eftir lok leigutíma þann 1. mars 2020 hefst ótímabundinn samningur með gagnkvæmum átta mánaða uppsagnarfresti.

Reykjavík, 2. desember 2019

Smáragarður ehf.

F.h./Smáragarðs ehf.


F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.


Vottar að réttari dagsetningu og undirskrift aðila:

 141258-4279
 040373-3819

LEIGUSAMNINGUR UM ATVINNUHÚSNÆÐI

1. Aðilar leigusamnings:

Leigusali: Mánaskin ehf. kt: 610607-0980, Pósthólf 270, 212 Garðabæ.
Tengiliður: Bjarni Gunnarsson s.898-2060, bjarni@foodco.is / Jóhann Þórarinnsson s:896-6745, johann@foodco.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík
Tengiliður: Pálína Magnúsdóttir palina.magnusdottir@reykjavik.is og Óli Jón Hertervig oli.jon.hertervig@reykjavik.is

2. Lýsing leiguhúsnæðis:

Hið leigða er öll efri hæðin (2. hæð) í húsinu við Hraunbæ 119 í Reykjavík sem skiptist í 526,7 fm aðalrými, 5,3 fm ræstingaherbergi og 36,3 fm sameign, samtals 568,2 fm. Húsnæðið er skráð sem bókasafn og er hluti fastanúmers 225-9674, merkt 01-0201 og 01-0202. Leigutaki hefur einnig afnot af þaksvölum við suður- og austurhlíð hússins. Verði byggt yfir suðursvalir hússins fellur afnotaréttur niður og skulu leigusali og leigutaki semja sérstaklega um afnot leigutaka á því rými. Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir rekstur bókasafns. Öll önnur nýting hins leigða er óheimil án samþykkis leigusala. 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.

3. Leigutími:

Leigusamningurinn er tímabundinn og hefst þann 1. mars 2015 og lýkur þann 29. febrúar 2020 án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar. Leigutaki hefur heimild til að framlengja leigusamning þennan um 5 ár frá 1. mars 2020 og skal tilkynning um það berast skriflega til leigusala eigi síðar en 1. febrúar 2020.

Berist engin tilkynning fyrir lok leigutíma og haldi leigutaki áfram afnotum sínum af húsnæðinu að leigutíma loknum og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á annan tímabundinn leigusamningur sem lýkur þann 28. febrúar 2025 með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi.

4. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu:

Grunnleigufjárhæð skal vera kr. 850.000.- á mánuði.

Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðli af hálfu leigusala. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 10 dögum síðar. Reikningar skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Grunnleigufjárhæð tekur mið af vísitölu neysliverðs til verðtryggingar janúar 2015, (421 stig) og breytist í samræmi við breytingu hennar.

Leigufjárhæð er ekki tengd fermetrafjölda húsnæðis né lóðar.

5. 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 innandyra. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli. Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði og fl. vegna sameignar og er það innifalið í hússjóði. Hússjóður verður uppfærður reglulega til að endurspeglar kostnað við rekstur. Hlutfall hins leigða í heildar húseigninni er 42,8%. Í dag er hússjóður vegna sameignar um kr. 75.000.- á mánuði. Ekki eru sér rúmmálmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildarkostnaði 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.

6. Ástand og breytingar á hinu leigða:

Leigutaki hefur haft afnot af húsnæðinu í meira en tíu ár og þekkir því ástand hins leigða vel og tekur við húsnæðinu í því ástandi sem það er í við upphaf leigutíma og sættir sig við það.

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/eiganda að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

7. Skil hins leigða:

Þegar leigutaki flytur úr húsnæðinu er 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. 6. grein samnings 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.

8. Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð:

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, læsingum á hurðum og öðru smálegu á meðan leigutími varir. Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss.

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

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.

9. Framsal leiguréttar:

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstrareininga Reykjavíkur- borgar.

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

10. Merkingar:

Leigutaki hefur heimild til að setja merkingar í glugga hins leigða húsnæðis. Leigutaki hefur einnig heimild leigusala til að setja upp ljósaskilti á sama stað og núverandi leigutaki er með skilti.

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utandyra skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala, eiganda húsnæðisins, húsfélag og aðra þá sem hlut eiga að máli. Leigutaki skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

11. Vanefndir / riftunarheimild:

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.

12. Umgengnisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira:

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. Annað:

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 tveimur samhljóðandi eintökum, einu handa hvorum aðila fyrir sig.

Öllu framangreindu til staðfestingar, rita fyrirsvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta, sem með undirritun sinni lýsa því yfir að þeir hafi til þess fullt og ótakmarkað umboð.

Reykjavík 13. febrúar 2015

Leigusali:


f.h. Mánaskins ehf. og e.m.

F.h. leigutaka


Með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Vottar að undirskrift, rétttri dagssetningu:


nafn og kennitala. 2106653153

