



Borgarráð

Ármúli 28-30, leiga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi húsaleigusamning við Selið Fasteignafélag., kt. 600207-0670, um Ármúla 28-30.

Greinargerð:

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að taka á leigu Ármúla 30 og hluta af Ármúla 28 á meðan unnið er að endurbótum á hluta Hagaskóla. Húsnæðið í Ármúla 28-30, sem er alls 2.438,7 m² að stærð, verður nýtt undir kennslustofur fyrir hluta af nemendum Hagaskóla.

Upphaf leigutíma er 1. apríl nk. og gildir samningurinn til 9. júní 2023. Húsaleiga er 5.670.000 krónur á mánuði. Auk þess greiðir Reykjavíkurborg 200.000 krónur á mánuði fyrir húsvörslu sem er á vegum leigusala en hann mun þjónusta starfsemi skólans í húsnæðinu eftir þörfum.

Leigusali sér um að aðlaga rýmin að þörfum skólastarfsins á kostnað Reykjavíkurborgar. Áætlaður kostnaður er um 5.000.000 krónur.

Verið er að stilla upp áætlun um lagfæringar og uppbyggingu Hagaskóla sem og fyrirkomulag bráðabirgðaúrræða meðan uppbygging á sér stað. Áætlunin verður kynnt í byrjun apríl.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
*Fjármála- og áhættustýringarsvið
Eignaskrifstofa*

Hjálagt:

Húsaleigusamningur, dags. 25. mars 2022

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um Ármúla 28-30, 108 Reykjavík

Samningsaðilar:

Leigusali: Selið Fasteignafélag ehf., kt. 600207-0670, Litlakrika 2, 270 Mosfellsbær
Tengiliður: Friðbert Bragason, s: 820-6022, fridbert@internet.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 f.h. Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs,
kt. 570480-0149 Borgartúni 12-14, Reykjavík
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska, s. 620-3871, daniela.kz@reykjavik.is

1. gr.

Hið leigða húsnæði

Með samningi þessum skuldbindur leigusali sig til að leigja út og leigutaki sig til að leigja Ármúla 30 og hluta af Ármúla 28, n.t.t. rými 010201, stærð 164,6 m² og rými 010301, stærð 179,5 m² í Ármúla 28, fasteignanúmer F2015202, landeignanúmer L103792, samtals 344,1 m² að stærð og Ármúla 30, fasteignanúmer F2015203, F2213315, F2213316, F2213319, F2213320 og landeignanúmer L103793, stærð 2.094,6 m². Hið leigða er samtals 2.438,7 m² að stærð, skv. Þjóðskrá Íslands.

Starfsemi leigutaka í húsnæðinu er rekstur grunnskóla með öðru sem þeirri starfsemi tilheyrir. Leigutaki sér um að afla sér tilskilinna réttinda og/eða leyfa opinberra aðila fyrir rekstrinum ef með þarf.

2. gr.

Leigutími

Upphaf leigutíma er þann 1. apríl 2022. Húsnæðið verður afhent í núverandi ástandi.

Samningur þessi er tímabundinn til 9. júní 2023. Samningurinn fellur úr gildi þann dag án sérstakra tilkynninga og án sérstaks uppsagnarfrests.

Haldi leigutaki áfram afnotum sínum í átta (8) vikur eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á húsnæðinu á sama tímabili, telst 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 tveggja (2) mánaða fyrirvara. Skal uppsögn gerð skriflega og send með sannarlegum hætti.

3. gr.

Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Húsaleiga er kr. 5.670.000,- fyrir fullan mánuð og rétt hlutfall þar af fyrir hluta úr mánuði. Virðisaukaskattur bætist ekki við leigugjaldið.

Húsaleigan skal taka mið af vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu í mars 2022, 517,9 stig og taka mánaðarlegum breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á henni, en þó aldrei lægra en grunnvísitala.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "UH", "930", "EC", and "80".

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.

Auk þess greiðir leigutaki kr. 200.000 á mánuði fyrir húsumsjón, sbr. 2. mgr. 5. gr. og 2. mgr. 6. gr.

Leigutaka ber að standa leigusala skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram fyrir þann mánuð sem er að hefjast. Gjalddagi er 1. dagur hvers mánaðar og eindagi 15. 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 bokhald@reykjavik.is. Á reikningi skal tilgreina númer verkbeiðni 24078, merkt „vegna Hagaskóla“.

4. gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á húsnæðinu

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við því í núverandi ástandi. Leigusali sér til þess að hurðir, opnanleg fög, raftenglar/rofar, ljós, vatnskranar og tæknibúnaður sé í lagi við afhendingu.

Leigusali sér um að setja upp gifsveggi á kostnað leigutaka í húsnæðinu í kjölfar afhendingar, sbr. forskj. 1. Aðrar breytingar á húsnæðinu eða búnaði þess af hálfu leigutaka skulu vera með skriflegu samþykki leigusala. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

5. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Rekstrarkostnaður sem innifalinn er í leigugjaldinu er rekstur öryggis- og brunakerfa. Leigutaki greiðir allan annan rekstrarkostnað, þ.m.t. vatn, rafmagn, hita, rekstrarvörur, þríf á sérými og sameign, snjómokstur og hlutdeild í gluggaþvotti.

Leigusali skal hafa húsvörð í hlutastarfi á sínum vegum á gildistíma samnings þessa og greiðir leigutaki kr. 200.000 á mánuði til leigusala fyrir þjónustu húsvarðar eftir þörfum leigutaka, sem er m.a. minniháttar viðhald, að opna húsið áður en skólastarf hefst á morgnanna og loka þegar skólastarfi lýkur á daginn.

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

6. gr.

Viðhald húsnæðis

Leigutaki annast á sinn kostnað allt minniháttar viðhald húsnæðisins á leigutímanum, bæði innan- og utanhúss, s.s. á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, hurðum, hurðabúnaði og öðru slíku.

Húsvörður skal sjá til þess að minniháttar viðhald sé framkvæmt með samþykki og í samráði við skólastjórnendur. Húsvörður skal halda utan um kostnað við allt minniháttar viðhald og skal leigusali senda leigutaka sérstakan reikning fyrir útlögðum kostnaði hverju sinni.

Leigusali annast á sinn kostnað allt meiriháttar viðhald innan- og utanhúss og á stofnlögnum hins leigða.

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

7. 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 starfi hætta af rafleiðslum, vélum og 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. Leigusali sér um rekstur öryggis- og brunakerfa auk þess að sjá um rekstur slökkvitækja.

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

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

8. gr.

Framleiga

Leigutaka er ekki heimil framleiga hins leigða til annarra. 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.

9. gr.

Skil hins leigða húsnæðis

Þegar leigutaki flytur úr hinu leigða 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. gr. samnings þessa.

Við skil á hinu leigða húsnæði getur leigusali þó krafist þess að leigutaki fjarlægji á sinn kostnað gifsveggi og lagfæri öll ummerki, sbr. fskj. 1.

Að öðru leyti skal leigutaki skila hinu leigða húsnæði í sambærilegu ástandi og það var í við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

10. gr.

Vanefndir

Um samning þennan gilda riftunarreglur húsaleigulaga nr. 36/1994.

11. gr.

Umgengnis skyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

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 hið leigða á þann hátt sem samrýmist viðteknum venjum um umgengi. Leigusali skal hafa rétt til aðgangs að öllu hinu leigða 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.

12. gr.

Annað

Húsaleigusamningur um Ármúla 30 milli aðila, dags. 3. janúar 2022, fellur úr gildi þann 31. mars 2022.

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.

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

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóðandi eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

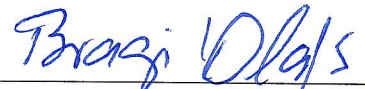
Öllu framangreindu til staðfestingar rita fyrirvarsmenn aðila nöfn sín hér undir í viðurvist þar til kvaddra vitundarvotta.

Reykjavík, 25. mars 2022

Leigusali:


F.h. Selið Fasteignafélag ehf.
600207-0670

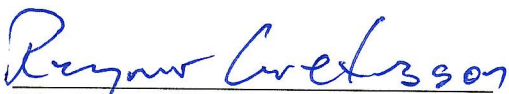
F.h. Selið Fasteignafélag ehf.


F.h. Selið Fasteignafélag ehf.

Leigutaki:


F.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

Með samþykki þinglýsts eiganda:


F.h. Saltpay IIB hf. (afsalshafi)


F.h. Saltpay IIB hf. (afsalshafi)

Vottar að rétttri dags., undirskrift
og hæfi aðila:

Sigurður Arnason 240766-3109
Nafn og kennitala

Paulína Björnsdóttir
Nafn og kennitala 270766-5289

Fylgiskjal 1

Kostnaðaráætlun – uppsetning gífsveggja og málun

Leigusali ábyrgist að verktaki á hans vegum hefji undirbúning og uppsetningu veggja skv. áætlun þessari eigi síðar en 28. mars 2022. Leigusali gerir ráð fyrir að verkinu verði skilað fullkláruðu til leigutaka þann 8. apríl 2022. Fulltrúi leigutaka skal vera viðstaddur lokaúttekt á verkinu.

Leigusali gefur út reikning á hendur leigutaka þegar verkinu er að fullu lokið. Verði breyting á verkinu skal leigusali tilkynna leigutaka um þær breytingar án tafar og leita samþykki hans fyrir breytingunum.

Lýsing á verki:		
Settir upp gífsveggir m. 70mm einangrun og einföldu 12mm gífsi og málað.		
Lengdarmetrar	46,9	
Hæð á vegg	2,55	
Fjöldi hurða	5	
Fjöldi m ² í veggjum	120	
Málning pr. m ² 2umferð án spartl.	2.000	án vsk
Verð pr. m ²	20.000	án vsk
Hurð m. ísetningu	105.000	án vsk
	án vsk	m. vsk
Verð fyrir vegg 120m ²	2.391.900	2.965.956
Ull í vegg og ísetning	280.000	347.200
Skúffur ofan á vegg	75.000	93.000
Hurðir+uppsetn. 5stk	525.000	651.000
Málning 2X120m ²	480.000	595.200
Pappi á gólf og koma efni á staðinn	180.000	223.200
Ófyrirséð tímavinna 20tímar	180.000	223.200
Samtals:	4.111.900	5.098.756

Handwritten signatures and initials: "Vill", "RC", and "JSS".