



Borgarráð

Guðrúnartún 1 - leiga

Óskað er eftir að meðfylgjandi leigusamningur við Eflingu-stéttarfélag um skrifstofuhúsnæði að Guðrúnartúni 1 verði samþykktur.

Greinargerð:

Innri endurskoðun og ráðgjöf er með skrifstofuaðstöðu í Tjarnargötu 12. Með flutningi í Guðrúnartún 1 er leitast við að tryggja að markmið sameiningar eftirlitseininganna Innri endurskoðunar, persónuverndarfulltrúa og umboðsmanns borgarbúa nái fram að ganga en þau voru meðal annars að einfalda og um leið styrkja starfsemi og skipulag þeirra aðila sem sinna eftirliti með starfsemi og stjórnslu Reykjavíkurborgar. Með flutningi færast starfsemin á eitt gólf í stað þess að vera á þremur ólíkum stöðum á 1. og 3. hæð í Tjarnargötu 12 og í ráðhúsi með ólíkri aðkomu viðskiptavina.

Húsnæðið í Guðrúnartúni 1 er 388,2 fermetrar á 4. hæð að meðtalinni sameign (hluti fastanúmers 225-0624) og leigugjaldið er krónur 970.500 á mánuði.

Hluttur Innri endurskoðunar og ráðgjafar (þ.m.t. umboðsmaður borgarbúa) í innri leigu fyrir Tjarnargötu 12 í dag er kr. 8.854.000 á ári.

Gera þarf ráð fyrir viðbótarleigu í ramma Innri endurskoðunar á árinu 2021 kr. 1.200.000

Gert verði ráð fyrir viðbótarleigu í fjarhagsáætlun 2022.

Óli Jón Hertervig,
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Leigusamningur um atvinnuhúsnæði, dags. 4. ágúst 2021

LEIGUSAMNINGUR UM ATVINNUHÚSNÆÐI

1. Aðilar leigusamnings:

Leigusali: Efling - stéttarfélag kt: 701298-2259 Guðrúnartúni 1 - 105 Reykjavík
Tengiliður: Ingibjörg Ólafsdóttir s. 892- 9440 ingibjorg@efling.is

Leigjandi: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149 Borgartúni 12-14 - 105 Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska s. 620-3871 daniela.kz@reykjavik.is

2. Lýsing leiguhúsnæðis:

Hið leigða er 388,2 m² skrifstofuhúsnæði á 4. hæð að meðtalinni sameign við Guðrúnartún 1 í Reykjavík, hluti fastanúmers 225-0624 ásamt tilheyrandi sameign og lóðarréttindum.

Sjá nánar afmörkun hins leigða á meðfylgjandi teikningu bls. 4.

Leigjandi skal hafa afnot af bílastæðaplani við húsið fyrir starfsfólk sitt og gesti.

Leigjandi nýtir hið leigða eingöngu undir rekstur skrifstofu fyrir Innri endurskoðun og ráðgjöf Reykjavíkurborgar. Öll önnur nýting hins leigða, þar með talið fyrir starfsemi eða svið Reykjavíkurborgar önnur en Innri endurskoðun og ráðgjöf Reykjavíkurborgar, er óheimil án samþykkis leigusala. Leigjandi sér um að afla sér tilskilinna réttinda fyrir þeim rekstri sem hann ætlar að hafa í húsnæðinu sé þess þörf.

3. Leigutími:

Leigusamningurinn er tímabundinn í 2 og ½ ár og hefst leigutími við afhendingu eignar þann 12. ágúst 2021 og lýkur án sérstakrar uppsagnar þann 11. janúar 2024. Eftir þann tíma tekur við ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með sex mánaða fyrirvara. Skal uppsögnin gerð skriflega og send með sannanlegum hætti. Uppsögn miðast við mánaðamót.

4. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu:

Grunnfjárhæð leigunnar skal vera kr. 970.500,- á mánuði. Við mánaðarlega leigufjárhæð bætist ekki virðisaukaskattur. Húsaleiga verður innheimt frá og með afhendingu og greiðist fyrirfram fyrir hvern mánuð að viðbættum rekstrarkostnaði.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er í júní 2021 (499,3 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.

Leigufjárhæð er hvorki tengd fermetrafjölda húsnæðis né lóðar.

Reikningur vegna húsaleigu skal sendast á: Reykjavíkurborg – eignasjóður, kt. 570480-0149.

Leigjanda ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar

1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar leigusala skulu berast leigjanda 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningum af hálfu leigusala.

5. Tryggingar:

Ekki verða settar fram sérstakar tryggingar gagnvart leigusamningi þessum.

6. Greiðsla rekstrarkostnaðar:

Leigjandi greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða rými. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. öll rafmagnsnotkun, notkun vatns, hitunarkostnaður, rekstur á öryggiskerfi í sameign,

Vp
MK

brunakerfa, rekstur á lyftum, þrif á sameign, gluggaþrif utanhúss, sorphirða og rekstur bílastæða og lóðar.

Við upphaf leigusamnings er ofantallinn kostnaður 200 kr/m² og verður hann innheimtur mánaðarlega ásamt húsaleigu. Rekstrarkostnaður skal hækka til samræmist við vísitölu þessa leigusamnings.

Leigjandi mun sjálfur greiða fyrir router, net, síma og þrif á séreign.

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

7. Ástand hins leigða, breytingar og skil:

Húsnæðið verður afhent í núverandi ástandi. Leigjandi hefur kynnt sér ástand hins leigða og tekur við húsnæðinu hreinu í upphafi leigutíma. Opnanleg fög, hurðir, ljós, rafmagnsrofar/tenglar, vatnskranar og salerni skulu vera í lagi við afhendingu.

Leigjandi hefur heimild á sinn kostnað að setja upp lítið fundarherbergi í norðaustur-horni hins leigða. Leigusali mun útvega leigjanda glerveggjaeiningar sem hann á í geymslu í kjallara.

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 fylgifyrirlýsingum hreinu að leigutíma loknum og í sambærilegu ástandi og þegar hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegs slits vegna aldurs. Allar endurbætur og breytingar verða eign leigusala að leigutíma loknum og verða aðeins framkvæmdar í fullu samráði við hann.

8. Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð:

Leigjandi annast á sinn kostnað nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss, 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.

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

Leigjandi skal bæta allt tjón á húsnæðinu eða fylgifyrirlýsingum þess, sem verður af völdum hans sjálfs, starfsmanna hans eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu. Leigjandi skal ekki bæta tjón á húsnæðinu sem leigusali er tryggður fyrir.

9. Merkingar:

Leigjanda er heimilt að setja upp merkingar og skal það gert í samráði við leigusala og húsfélag. Hægt verður að merkja sig á stöpli sem er við húsið, í anddyri, í lyftum og fyrir framan hið leigða rými. Ber leigjanda að fjarlægja allar merkingar að leigutíma liðnum.

10. Framsal leiguréttar:

Framsal leiguréttar er aðeins heimilt með skriflegu samþykki leigusala. Leigjanda er heimilt að framleigja húsnæðið en einungis til þeirra sem um er getið í 2. gr.

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. Umgengnisskyldur, réttindi og fleira:

Leigjandi skal í hvítvetna fara með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð húsnæðis og fyrirhuguðum notum þess. Leigjanda er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigjandi skal án tafar tilkynna leigusala um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds.

VÞ
M

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.

Komi til þess að fasteignin verði seld á leigutímanum skulu ákvæði þessa samnings standa óbreytt og skulu réttindi leigjanda tryggð í samræmi við ákvæði samnings þessa.

13. Úttekt á hinu 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 með áorðnum breytingum.

15. Starf leigumiðlara:

Fasteignasölnunni Jöfri ber þóknun úr hendi leigusala fyrir að koma á leigusamningi. Þóknunin skal samsvara eins mánaðar leigufjárhæð auk virðisaukaskatts.

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

Allar breytingar og viðaukar sem gerðir eru við þennan samning skulu vera skriflegir og undirritaðir af báðum aðilum. Allar orðsendingar, tilkynningar og kvartanir, sem samningur þessi gerir ráð fyrir, skulu vera skriflegar og sendar með sannanlegum hætti.

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.

Reykjavík 4. ágúst 2021
Staður og dags.

Leigusali

f.h. Eflingar - stéttarfélags

Vítur Þorsteinsson

Leigjandi:

f.h. Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs

Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs



Vottar að rétttri undirskrift, dags., og fjárræði:

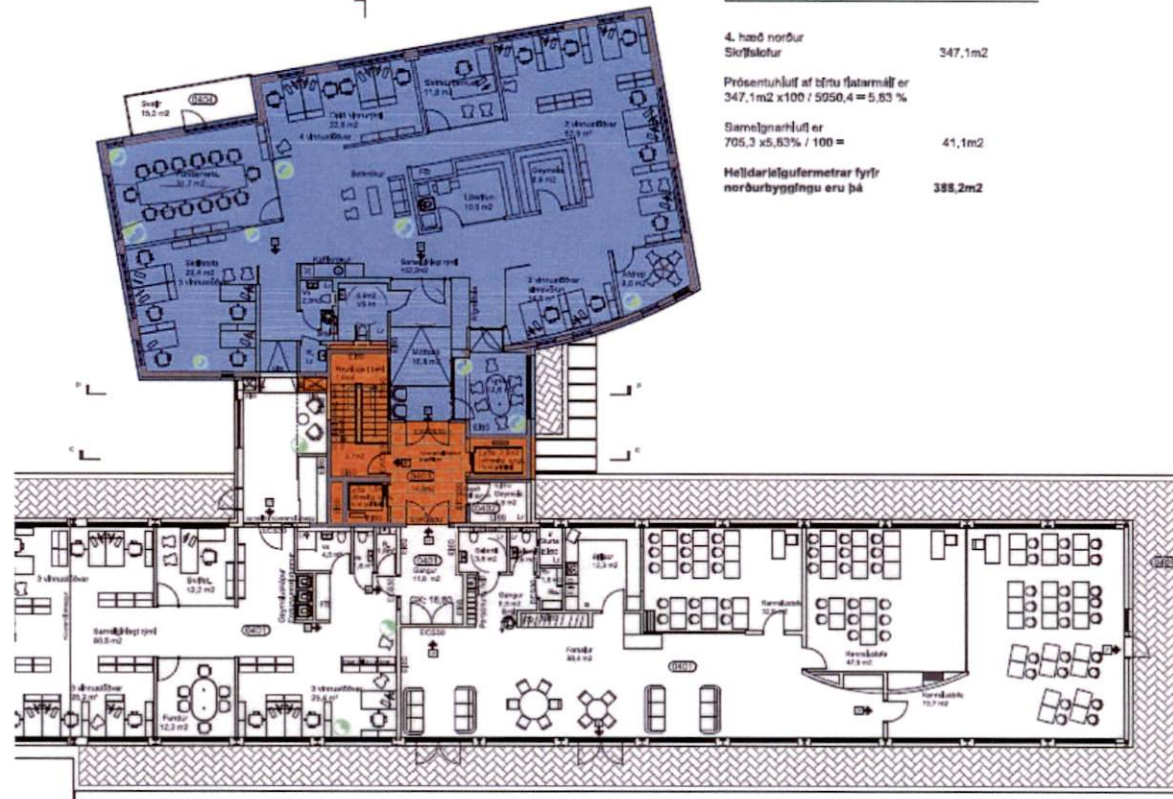
1303715669
1606932829

Jónsigríður Ólafsdóttir
Sindri Geir Ludmúndsson

Brúttó fláarmál húsa	6.655,7m ²
Bírt fláarmál, séreign	5.960,4m ²
Samneign er	705,3m ²

Norðurbyggging 4. hæð

4. hæð norður	347,1m ²
Skilfiskohur	
Prósentuhlutf af bírtu fláarmáli er	
347,1m ² x 100 / 5950,4 = 5,83 %	
Samneignarhlutf er	41,1m ²
705,3 x 5,83% / 100 =	
Heldarleikufæremetrar fyrir norðurbygggingu eru þá	388,2m ²



	4. hæð norðurhúsi
	Samneign

GRUNNMÝND 4. HÆÐAR
mkv. 1:100

V.P. MW