



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 19. nóvember 2021  
R21110206

Borgarráð

### ***Hagatorg 1 - Hótel Saga - leiga***

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi leigusamning við Bændahöllina ehf., kt. 650893-2989 um hluta af húsnæði að Hagatorgi 1.

*Greinargerð:*

Að ósk Skóla- og frístundasviðs er óskað eftir að taka á leigu viðbótarhúsnæði fyrir Hagaskóla á meðan unnið er að endurbótum á hluta Hagaskóla. Húsnæðið verður nýtt undir kennslustofur fyrir hluta af nemendum Hagaskóla. Um er að ræða alls um 1100 m<sup>2</sup>, á 2. hæð auk sameignar við inngang á jarðhæð, hluti rýmisnúmers 01 0202 og fastanúmers F2028392.

Húsnæðið er tekið á leigu frá og með 19. nóvember til 21. desember 2021. Leiga er krónur 3.400.000 með virðisaukaskatti fyrir allt tímabilið með húsgögnum, viðhaldi, hita og rafmagni.

Óli Jón Hertervig  
Skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Leigusamningur dags. 19 nóvember 2021

# HÚSALEIGUSAMNINGUR

um skrifstofuhúsnæði að Hagatorgi 1, 107 Reykjavík

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigurémi í fasteign leigsala að Hagatorgi 1, 107 Reykjavík, sem telst vera hluti fastanúmers F2046838.

## Samningsaðilar

Leigusali: Bændahöllin ehf., kt. 650893-2989

Tengiliður: Sigurður Kári Kristjánsson – 894-4433 – sigurdur@laekjargata.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

Hið leigða er 2. hæð norðurbyggingar fasteignarinnar að Hagatorgi 1, 107 Reykjavík, en í þeirri fasteign hefur Hótel Saga haft starfsemi sína um árabíl. Hið leigða rými er innréttað sem fundasalir og móttaka. Alls um 1100 m<sup>2</sup>, atvinnuhúsnæðis á 2. hæð auk sameignar við inngang á jarðhæð, hluti rýmisnúmers 01 0202 og fastanúmers F2028392. Sjá afmörkun hins leigða á teikningum bls. 5 og 6. Rautt svæði er sérrými leigutaka og gult rými er sameign sem leigutaki hefur aðgang að. Leigutaki hyggst nýta hið leigða undir kennslustofur fyrir nemendur Hagaskóla.

Á meðan leigusamningur þessi er í gildi skal leigutaki hafa á sínum vegum dyravörð/skólaliða á hæðinni og í andyri á jarðhæð til að tryggja að nemendur Hagaskóla fari ekki inn á önnur svæði hússins en hið leigða og þá sameign sem skilgreind er með gulu á teikningu.

Lyftur í húsnæðinu eru ekki virkar. Sé þörf á lyftum skal samið um það sérstaklega.

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 19. nóvember 2021. Húsnæðið verður afhent í núverandi ástandi með þeim búnaði sem fyrir er í húsnæðinu, s.s. stólum og borðum. Leigutaki gerir sér grein fyrir því að stór hluti þess búnaðar er í eigu þrotabús Hótel Sögu ehf., kt. 461015-0340. Skiptastjóri þrotabúsins er Áslaug Árnadóttir, lögmaður, sem skrifar undir samning þennan f.h. þrotabúsins að því marki sem efni hans varðar eignir þess.

Samningur þessi er tímabundinn til 21. desember 2021. Samningurinn fellur úr gildi þann dag án sérstakra tilkynninga og án sérstaks uppsagnarfrests.

Komi til þess að vilji samningsaðila standi til þess að framlengja gildistíma samningsins skal það gert með nýjum leigusamningi.

### 3. gr.

#### Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Húsaleiga skal greidd við undirritun leigusamnings alls kr. 3.400.000 með virðisaukaskatti fyrir allt tímabilið.

Leigufjárhæð er hvorki tengd fermetrafjölda húsnæðis né lóðar.

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

#### 4. gr.

##### **Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði**

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

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.

#### 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 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.

#### 6. gr.

##### **Greiðsla rekstrarkostnaðar**

Rekstrarkostnaður sem innifalinn er í leigugjaldi er notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur öryggis- og brunakerfa, rekstur loftræstikerfis og sorphirða.

Allur annar rekstrarkostnaður er ekki innifalinn í leigu, t.d. þrif á sameign, þrif á sérrými, rekstrarvara t.d. á snyrtingum o.fl.

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

#### 7. gr.

##### **Viðhald húsnæðisins**

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

70  
Valla

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 ábyrgð á tjóni á hinu leigða samkvæmt ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 og almennum reglum skaðabótag.

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

#### **9. gr.**

##### **Framleiga**

Leigutaka er óheimilt að framleigja hið leigða í heild eða einstaka hluta nema með fyrirframgefnu skriflegu samþykki leigusala. 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.

#### **10. gr.**

##### **Vanefndir**

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

#### **11. gr.**

##### **Merkingar**

Leigutaki hefur ekki leyfi til að merkja húsið að utan.

#### **12. 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 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.**

##### **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. gr.**

##### **Annað**

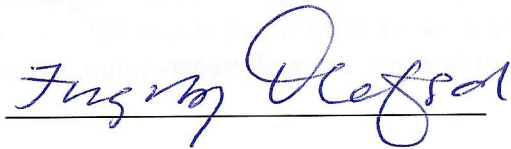
Að öðru leyti en hér er kveðið á um hafa leigutaki og leigusali þær skyldur og réttindi sem húsaleigulög nr. 36/1994 kveða á um með síðari breytingum eftir því sem við getur átt. Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í þremur samhljóðandi eintökum, einu handa hvorum aðila fyrir sig og eitt eintak er í vörslu fasteignasölnunnar Jöfurs ehf. Leigutaki greiðir þóknun til fasteignasölnunnar Jöfurs ehf. vegna samningsgerðar.

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

Reykjavík, 19. nóvember 2021

F.h. leigusala



F.h. Bændahallarinnar hf.

F.h. leigutaka

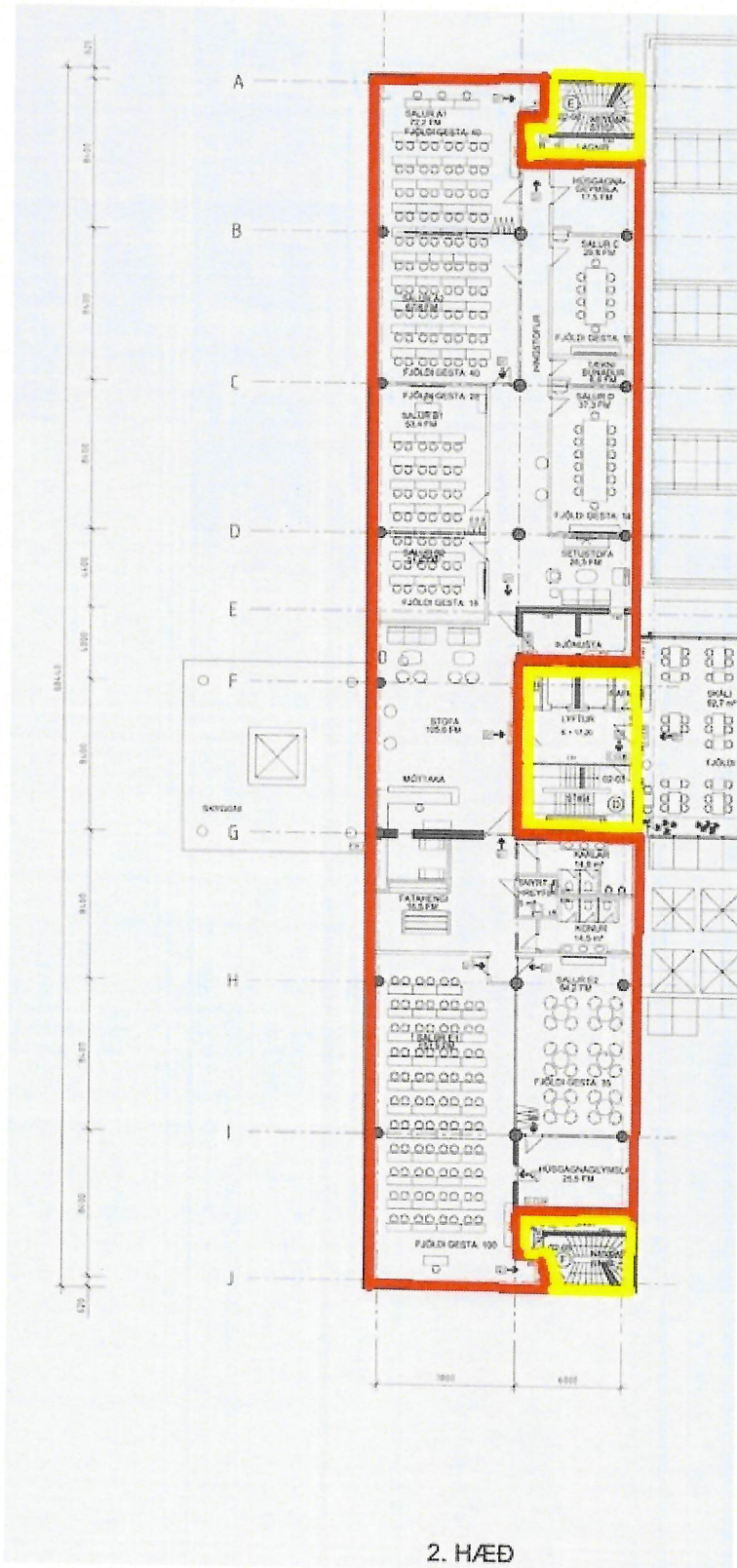


F.h. Reykjavíkurborgar  
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

F.h. þrotabús Hótel Sögu ehf.,

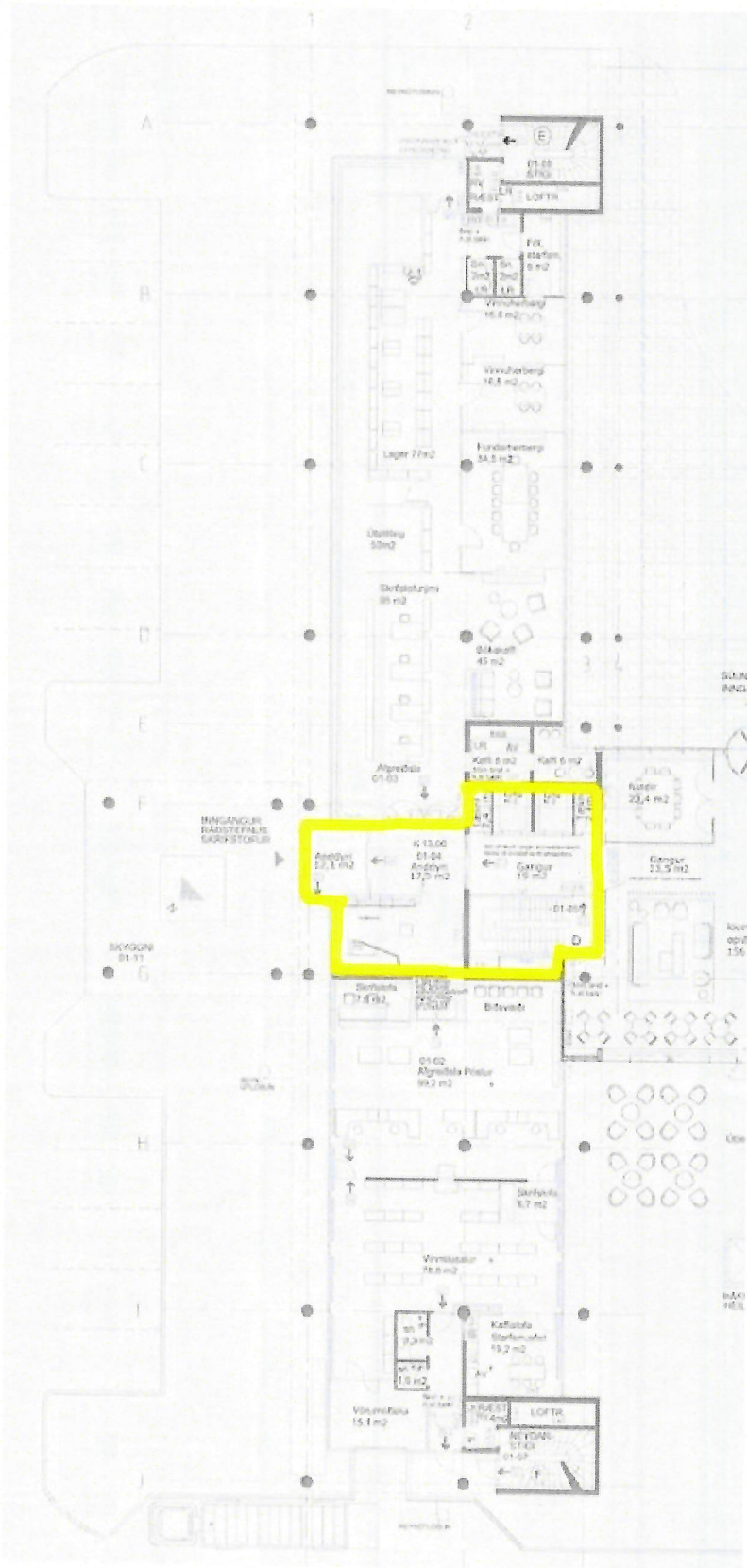
Sigurður Kári Kristjánsson HIRL  
090573-3149

Vottar að rétttri dagsetningu  
og undirskrift aðila.



Teikning af 2. hæð. Rautt rými er sérrými sem leigutaki hefur til umráða. Gult rými er sameign sem leigutaki hefur aðgang að.





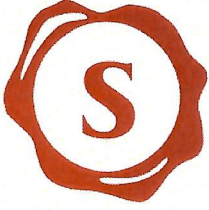
Teikning af jarðhæð. Gult rými er sameign sem leigutaki hefur aðgang að.





# Undirritunarsíða

skiptastjóri þb. Hótel Sögu ehf.  
Áslaug Árnadóttir



Undirritað af:  
Áslaug Árnadóttir  
0506704499  
Dags: 19.11.2021  
Tími: 13:12:18  
Ástæða: Samþykkt  
Signet ID: 07d88925-  
2ef0-4b46-8687-  
e1dbd5a68a37

