



Reykjavíkurborg

Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 25. janúar 2021

R20040120

D-374

Borgarráð

Skipholt 27, viðauki II við húsaleigusamning

Eignaskrifstofa hefur að beiðni velferðasviðs tekið á leigu 11 herbergi ásamt sameign í Skipholti 27. Húsnæðið er nýtt til bráðabirgða sem viðbótar úrræði fyrir heimilislausa til að mæta fjarlægðatakörkum vegna Covid-19.

Leigusamningur er tímabundinn til 31. maí 2021. Ef samningi er ekki sagt upp þá framlengist hann ótímabundið með eins (1) mánaðar uppsagnarfresti.

Meðfylgjandi viðauki II við húsaleigusamning um Skipholt 27, upphaflega dags. 17. apríl 2020, er lagður fram til kynningar.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:

Viðauki II, dags. 21. janúar 2021

Viðauki I, dags. 5. nóvember 2020

Húsaleigusamningur, dags. 17. apríl 2020

Undirritaðir aðilar, SG8 ehf., kt. 611218-0950, hér eftir nefndur „leigusali“ og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, Reykjavík, hér eftir nefndur „leigutaki“, gera með sér svofelldan viðauka:

Viðauki II við húsaleigusamning um Skipholt 27

Leigusali og leigutaki gerðu með sér húsaleigusamning, dags. 17. apríl 2020 og viðauki, dags. 5. nóvember 2020, um leigu á húsnæðinu á 1. hæð að Skipholti 27 í Reykjavík. Um er að ræða 11 herbergi, matsal, salerni, sturtuaðstöðu auk aðgengis að anddyri, göngum, móttöku, skála, starfsmannaeldhúsi, þvottaaðstöðu og 21,9 m² eldhúss á 2. hæð í húsinu. Þá er möguleiki til stækkunar um 4-5 herbergi á 2. hæð. Stækkunin skal þá vera að lágmarki 4 herbergi. Fastanúmer eignar er F2012318 og stærð 1. hæðar er 368,9 m².

Aðilar hafa komist að samkomulagi um neðangreindar viðbætur við húsaleigusamning aðila vegna framlengingar á gildistíma hans.

Við 2. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

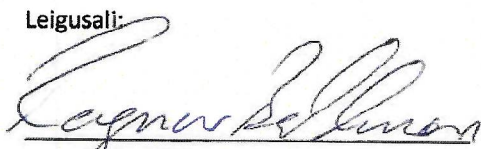
„Upphaf leigutíma er þann 17. apríl 2020. Samningur þessi er tímabundinn og er lok leigutíma 31. maí 2021. Leigutaki hefur þó rétt á að framlengja leigusamningi þessum frá 1. júní 2021 á sömu kjörum og skal tilkynning um það berast leigusala eigi síðar en 1. maí 2021. Telst þá vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með eins (1) mánaðar fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðarmót.“

Að öðru leyti en að framan greinir skal leigusamningur aðila haldast óbreyttur.

Viðauki þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu. Rísi mál út af viðauka þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Viðauka þessum til staðfestingar rita aðilar nöfn sín í votta viðurvist.

Reykjavík, 21. janúar 2021

Leigusali:



Samþykkt f.h. SG8 ehf.
Ragnar Baldursson

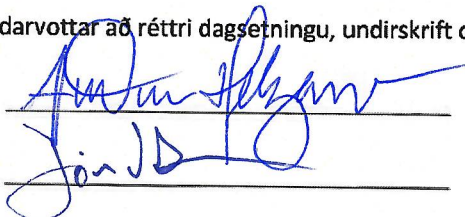
Leigutaki:



Samþykkt f.h. Reykjavíkurborgar
Daniela Katarzyna Zbikowska

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn:



Nafn:

kt.

180674-5799

Jón Valgeir Björnsson

kt.

Kt. 130473-5559

Undirritaðir aðilar, SG8 ehf., kt. 611218-0950, hér eftir nefndur „leigusali“ og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, Reykjavík, hér eftir nefndur „leigutaki“, gera með sér svofelldan viðauka:

Viðauki við húsaleigusamning um Skipholt 27

Leigusali og leigutaki gerðu með sér húsaleigusamning, dags. 17. apríl 2020, um leigu á húsnæðinu á 1. hæð að Skipholti 27 í Reykjavík. Um er að ræða 11 herbergi, matsal, salerni, sturtuáðstöðu auk aðgengis að anddyri, göngum, móttöku, skála, starfsmannaeldhúsi, þvottaáðstöðu og 21,9 m² eldhúss á 2. hæð í húsinu. Þá er möguleiki til stækkunar um 4-5 herbergi á 2. hæð. Stækkunin skal þá vera að lágmarki 4 herbergi. Fastanúmer eignar er F2012318 og stærð 1. hæðar er 368,9 m².

Aðilar hafa komist að samkomulagi um neðangreindar viðbætur við húsaleigusamning aðila vegna framlengingar á gildistíma hans.

Við 2. gr. leigusamningsins bætist við eftirfarandi málsgrein:

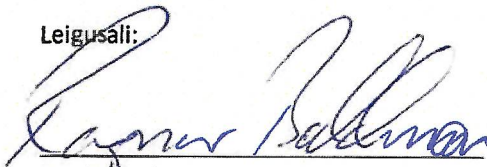
„Upphaf leigutíma er þann 17. apríl 2020. Samningur þessi er tímabundinn og er lok leigutíma 31. janúar 2021. Leigutaki hefur þó rétt á að framlengja leigusamningi þessum frá 1. febrúar 2021 á sömu kjörum og skal tilkynning um það berast leigusala eigi síðar en 1. janúar 2021. Telst þá vera kominn á ótímabundinn leigusamningur með þeim sömu skilmálum og greinir í þessum samningi að því undanskildu að hvorum samningsaðila er þá heimil uppsögn samnings með eins (1) mánaðar fyrirvara. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðarmót.“

Að öðru leyti en að framan greinir skal leigusamningur aðila haldast óbreyttur.

Viðaukasamningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu. Rísi mál út af viðaukasamningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Viðaukasamningi þessum til staðfestingar rita aðilar nöfn sín í votta viðurvist.

Reykjavík, 5. nóvember 2020

Leigusali:



Samþykkt f.h. SG8 ehf.
Ragnar Baldursson

Leigutaki:



Samþykkt f.h. Reykjavíkurborgar
Daniela Katarzyna Zbikowska

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

Nafn:



kt.

130473-5559

Nafn:



kt.

141258-4279

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMER: L103429 FASTEIGNANÚMER: F2012318 01 0101

Undirritaðir gera með sér samning um leigu á hluta húsnæðis að Skipholt 27, 104 Reykjavík.

Samningsaðilar.

Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609,
vegna Reykjavíkurborgar - Eignasjóðs, kt. 570480-0149,
Borgartúni 12-14, Reykjavík.
Tengiliður: Daniela Katarzyna Zbikowska
Póstfang: daniela.kz@reykjavik.is, sími 6203871

Leigusali: SG8 ehf. kt. 611218-0950
Tengiliður: Ragnar Baldursson
Póstfang: ragnar@lxp.is, sími: 782-1400

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er húsnæðið á 1. hæð auk sameiginlegra rýma. Um er að ræða 11 herbergi, matsal, salerni, sturtuaðstöðu auk aðgengis að anddyri, göngum, móttöku, skála, starfsmannaeldhúsi, þvottaðstöðu og 21,9 fm eldhúss á 2. hæð í húsinu nr. 27 við Skipholt í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undanskyldu auk möguleika til stækkunar um 4-5 herbergi á annarri hæð. Stækkunin skal þá vera að lágmarki 4 herbergi. Sjá meðfylgjandi teikningar á fylgiskjali 1 sem er hluti af þessum samningi. Fastanúmer eignarinnar er F2012318. Stærð fyrstu hæðar eignarinnar er 368,9 fermetrar.

2. gr.

Leigutími

Leigusamningurinn er tímabundinn til 3 mánaða og hefst leigutími við afhendingu eignar þann 17 apríl 2020.

Óski leigjandi eftir að halda áfram leigu á húsnæðinu skal hann tilkynna leigusala það með sannanlegum hætti 1. mánuði 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 1 mánaðar fyrirvara. Uppsögn miðast við mánaðamót.

3. gr.

Leigukjör

Umsamin leigukjör fyrir hið leigða er kr. 1.100.000,- á mánuði. Ef leigðum herbergjum fjölgar þá mun hvert herbergi kosta 100.000 kr./mán.

Leigukjör taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í apríl 2020, sem er 474,1. Leigufjárhæð getur þó aldrei orðið lægri en getið er um í 1. mgr.

Ef ekki er hægt að styðjast við framangreinda vísitölu eða hún er ekki lengur virk vegna aðgerða opinberra aðila geta samningsaðilar krafist endurskoðunar á leigukjörum með 10 daga fyrirvara, þar sem leitast skal við að nota breytingastuðul samkvæmt venjum á þeim tíma.

Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð. 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 Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík eða bokhald@reykjavik.is

4. gr.

Ástand hins leigða og umgengni.

Hið leigða telst fullbúið, af hendi leigusala eins og það er í upphafi leigutíma sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við það án athugasemda.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með hið leigða og lóð þess á þann hátt sem samræmist góðum og viðteknum venjum um umgengni hreinlæti og hollustuhætti. Að leigutíma liðnum ber leigutaka að skila hinu leigða aftur í sama ástandi og það var við upphaf leigutímans, nema sem leiðir af venjulegri notkun.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða, án samþykkis leigusala.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón, sem hið leigða húsnæði kann að verða fyrir á leigutímanum af hans völdum eða fólki á hans vegum. Starfsmenn leigusala hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til þess að framkvæma úrbætur.

Húsnæðið og ástand þess verður myndað og útbúin skýrsla sem báðir samningsaðilar staðfesta við afhendingu þess.

5. gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Af rekstrarkostnaði greiðir leigusali fyrir notkun rafmagns og hita.

Leigusali greiðir rekstrarkostnað öryggiskerfa og öll opinber gjöld, þ.m.t. fasteignagjöld og tryggingar af hinu leigða.

6. gr.

Viðhald

Leigutaka er skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess.

Leigusali annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald hins leigða utanhúss og innanhúss.

Leigutaki ber að haga starfsemi sinni þannig að uppfyllt verði skilyrði opinberra reglna og fyrimæla s.s. er varðar eldvarnir, heilbrigðis-, rafmagns- og byggingaeftirlit.

Sérstakt samþykki leigusala þarf fyrir framkvæmdum er varða hið leigða húsnæði. Leigusali mun hafa samráð við leigutaka varðandi viðhald.

7. gr.

Tryggingar og ábyrgð

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 leigusali, 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.

Leigutaki skuldbindur sig til að fara vel og þrifalega með húsnæðið og er honum skylt að bæta að fullu þær skemmdir, sem orsakast af gáleysislegri umgengni hans og/eða starfsfólks hans eða öðrum sem hann ber ábyrgð á samkvæmt samningi þessum. Reikningar eru alfarið bannaðar inni í húsinu. Lykt er verður í húsinu eða einstaka herbergjum telst til skemmda í skilningi þessa samnings ef nauðsynlegt verður að skipta út húsmunum, teppum eða öðru til að losna við lyktina..

Leigutaki leggur ekki fram sérstaka tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda samningsins eða skemmda á húsnæðinu en ábyrgist réttar efndir samnings þessa auk greiðslu skaðabóta komi til tjóns á hinu leigða sem leigjandi ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum húsaleigulaganna eða almennum reglum.

Leigutaki ber ábyrgð á tjóni á hinu leigða eða fylgifé þess sem leigutaki sjálfur veldur, starfsmenn hans, viðskiptavinir, eða aðrir, s.s. rúðubrot eða veggjakrot, enda fáiast tjónið ekki bætt úr lögboðnum tryggingum leigusala. Sama gildir um tjón sem verður af þeirri starfsemi sem er í húsinu á vegum leigutaka.

Leigutaki skal gera ráðstafanir til að bæta úr tjóninu svo fljótt sem verða má og ekki síðar en mánuði eftir að krafa leigusala þess efnis kemur fram. Ef leigutaki vanrækir þessar skyldur sínar er leigusala heimilt að láta fara fram viðgerð á kostnað leigutaka, sbr. ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994

8. gr.

Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt til að hýsa skjólstæðinga Reykjavíkurborgar og er leigutaka óheimilt, án skriflegs samþykkis leigusala, að hafa annan óskyldan rekstur í húsnæðinu. Dýrahald er með öllu óheimilt nema að fengnu samþykki leigusala.

9. gr.

Framleiga

Leigutaka er heimilt að framleigja hið leigða að hluta eða í heild til skjólstæðinga Reykjavíkurborgar. Slík framleiga hefur engin áhrif á ábyrgð Reykjavíkurborgar gagnvart leigusala.

10. gr.

Skil hins leigða og úttekt á leiguhúsnæði

Húsnæði skal afhent hrein, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, þá skal allt fylgifé sem leigt var með eigninni sbr. 1. gr. vera heilt og í sambærilegu ásigkomulagi og þau voru í þegar eignin var sett í leigu að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar. Óheimilt er að negla í glugga, hurðakarma og hurðir.

Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun íbúðar eða spjöllum á henni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun þess.

11. gr.

Vanefndir og vanefndarúrræði

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu leigugjalds og/eða verðbóta, eða gangi illa um hið leigða, eða hagnýtir húsnæðið gegn ákvæðum samnings þessa eða brýtur á annan hátt verulega gegn skyldum sínum, er leigusala heimilt að rifta leigusamningi þessum. Á sama hátt er leigutaka heimil riftun, ef leigusali brýtur verulega gegn skyldum sínum samkvæmt samningi þessum.

Leigutaki skal í hvítvetna virða reglur húsfélags og skulu samningsaðilar sýna sanngirni og heiðarleika við framkvæmd samnings.

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

Allar breytingar á samningi þessum skulu vera skriflegar.

Um vanefndir, tilkynningarskyldu vegna þeirra, svo og vanefndaúrræði hvors aðila um sig, fer skv. ákvæðum húsaleigulaga á hverjum tíma sbr. nú XII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994.

12. gr.

Annað

Húsnæðið sem leigt er samkvæmt leigusamningi þessum er hótél sem telur alls 36 herbergi. Herbergi sem merkt eru sem hið leigða eru með rúmum o.fl. eins og nánar kemur fram í ástandsskýrslu og á myndum er henni fylgja. Leigusali kann að leigja út önnur herbergi í húsinu til annarra aðila en þeir skulu ekki hafa aðgang að sameiginlegum rýmum.

Hótélstjóri, Ragnar Ingi Pétursson hefur skrifstofuaðstöðu í húsinu auk þess sem húsvörður hefur þar aðstöðu og gistir yfir nætur. Ef eitthvað kemur upp á eða lagfæringa eða aðstoðar er þörf er rétt að hafa samband við Ragnar Inga í síma 696 6116.

Leigusali annast þrif á sameiginlegum rýmum tvisvar í viku er taka til þrifa á gólfefnum o.þ.h. Leigutaki þrífur öll sameiginleg rými að því er tekur til notkunar á eldhúsum, borðbúnaðar og þrifa er heyrir til almenns daglegs þrifnaðar. Leigusali þrífur herbergi einu sinni í viku ef óskað er eftir en skilyrði er að herbergi séu þá aðgengileg og snyrtileg.

Leigutaki hefur aðgang að þvottaherbergi og getur þar þrifið lín o.fl. er hann mun útvega sjálfur.

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 samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila fyrir sig.

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

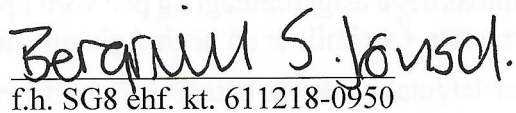
Reykjavík 17. apríl 2020

Leigutaki



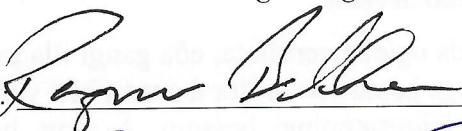
Samþykkt f.h. Reykjavíkurborgar

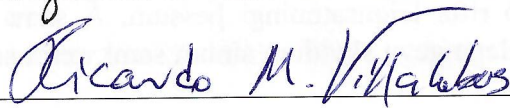
Leigusali:



f.h. SG8 ehf. kt. 611218-0950

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila;

Nafn: , kt. 220366-1559

Nafn: , kt. 220368-4099



- 6 -