Reykjavíkurborg
Fjármála- og áhættustýringarsvið

Reykjavík, 25. janúar 2021
R20050002
633

Borgarráð

Húsnæði borgarinnar undir áhugaverð og skapandi verkefni vegna COVID-19, leiga.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi 2 leigusamninga vegna „Skapandi húsnæðis“ í Bryggjuhverfi.

Greinargerð
Á fundi borgarráðs þann 7. maí var samþykkt að auglýsa eftir áhugaverðum skapandi verkefnum í húsnæði borgarinnar sem var ekki í notkun eða við það að losna.

Reykjavíkurborg auglýsti í fjölmiðlum 30. maí sl. til leigu húsnæði í Gufunesi, Bryggjuhverfi og Skerjafirði fyrir áhugaverð skapandi verkefni. Til ráðstöfunar voru rúmlega 9 þús. fermetrar sem ætlunin er að nýta sem hluta af viðspyrnu vegna erfiðs efnahagsástands í kjölfar covid-19 faraldursins. Umsóknarfrestur rann út mánudaginn 22. júní 2020 og bárust 109 umsóknir, sjá hjálagðan lista.
Við val á starfsemi í húsin var sérstök áhersla lögð á skapandi greinar, uppbyggingu sprotaverkefna og samfélagsleg verkefni. Leitast var eftir því að starfsemin falli vel að nærumhverfinu og gæði það lífi. Húsin sem um ræðir eru fjölbreytt og í misjöfnu ástandi. Vinnuhópur hefur nú metið 2 umsóknir til viðbótar og leggur nú fram tillögu um samstarfsaðila:

Um er að ræða leigu til Huldu Halldór Guðbjargar og Kristjáns Sig. Kristjánssonar.

Óli Jón Hertervig
skrifstofustjóri eignaskrifstofu

Hjálagt:
Húsaleigusamningur við Huldu Halldór Guðbjargar, dags. 21. janúar 2021
Húsaleigusamningur við Kristján Sig. Kristjánsson, dags. 21. janúar 2021

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMER: L 110504 FASTEIGNANÚMER: F 2042842 01 0101

Samningsaðilar

Leigusali: 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

Leigutaki: Hulda Halldór Guðbjargar, Kt: 260557-4579
~~Arnarholt, 162 Reykjavík.~~ Hallgerðargata 16
Sími: 6928159 Póstfang: huldahalldor57@gmail.com

Formáli

Reykjavíkurborg auglýsti þann 30. maí sl. átaksverkefnið „Skapandi verkefni í húsnæði borgarinnar" þar sem húsnæði var boðið til leigu í Gufunesi, Bryggjuhverfi og Skerjafirði. Í auglýsingunni kom fram að húsin væru fjölbreytt og ástand þeirra misjafnt. Þá kom fram að húsnæðið yrði afhent í núverandi ástandi og að Reykjavíkurborg myndi ekki leggja til fjármagn til endurbóta eða viðhalds. Ennfremur voru áhugasamir upplýstir um að hugmyndafræði verkefnisins væri að auglýsa eftir tímabundnum leigjendum á meðan svæðin væru enn í skipulags- og uppbyggingarferli. Áhugasömum var bent á að skoða vandlega kosti og galla húsnæðis áður en til umsóknar kæmi.

1. gr.
Hið leigða

Hið leigða er eining B við Sævarhöfða 31 í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Fastanúmer eignarinnar er F2042842. Stærð hins leigða er um 103 fermetrar auk aðgengis að sameiginlegu rými. Hið leigða er skráð sem atvinnuhúsnæði/iðnaðarhúsnæði og uppfyllir því ekki kröfur um íbúðarhúsnæði.

Leigusali hefur ekki nýtt hið leigða um skeið og hefur þar af leiðandi ekki nákvæmar upplýsingar um ástand þess.

2. gr.
Leigutími

Leigutími hefst 1. febrúar 2021. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er 3 mánuðir. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

Ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða, sem rekja má til atvika sem gerðust eftir afhendingu og ekki er á ábyrgð leigutaka, getur leigutaki sagt upp samningi þessum með eins mánaðar fyrirvara. Leigusali ber ekki bótaábyrgð ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða.

HH

3. gr.
Leigukjör

Vegna ástands hins leigða er húsaleiga á mánuði kr. 40.000.

Húsaleigan skal taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í janúar 2021, sem er 489,3.

Leigutaki skuldbindur sig til að leggja til hins leigða og/eða hafa með höndum þá starfsemi sem tilgreind er í fylgiskjali 2 en þar kemur fram ítarleg lýsing á starfsemi leigutaka ásamt þeim breytingum og endurbótum á húsnæðinu sem leigutaki áformar á leigutímanum. Leigutaki skal greiða húsaleigu frá 1. febrúar 2021.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga. Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðlum af hálfu leigusala.

Leigukjör taka mið af ástandi hins leigða og verkefninu sem hugsað er til skamms tíma. Leigusali er ekki skyldugur að útvega leigutaka sambærilegt húsnæði til afnota við lok þessa leigusamnings.

4. gr.
Ástand hins leigða og umgengni

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti, þar með talið hugsanlegar myglu-, raka- og vatnsskemmdir sem leigutaki gerir ekki athugasemd við. Með vísan til þess er leigutaka ljóst að ástand hins leigða er ekki að öllu leyti í samræmi við kröfur III. kafla húsaleigulaga, nr. 36/1994 og almennar venjur um ástand leiguhúsnæðis við afhendingu þess.

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.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða án samþykkis leigusala. Allar endurbætur á hinu leigða verða eign leigusala að samningstíma loknum.

Vegna skaðaminnkunar- og öryggissjónarmiða er leigutaka óheimilt að nota blá ljós á salernum í hinu leigða húsnæði.

5. gr.
Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka, sbr. fylgiskjal 2. Annar óskyldur rekstur í hinu leigða er óheimill án skriflegs samþykkis leigusala. Dýrahald er með öllu óheimilt í hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala. Þá er hið leigða ekki ætlað til gistingar né dvalar.

Slæm umgengni eða hirðuleysi á hinu leigða, sem rekja má til leigutaka eða annarra á hans vegum, telst alvarlegt brot á samningi þessum og getur leitt til riftunar leigusamningsins.

Bílastæði sem fylgja hinu leigða, hvort sem er sameign eða séreign, skulu eingöngu notuð fyrir skráð ökutæki sem eru í notkun. Komi til þess að leigutaki eða einhver á hans vegum nýti bílastæði til að geyma ökutæki eða aðra lausafjármuni, t.d. númerslaus ökutæki, óskráð vinnutæki eða aðra lausafjármuni, samþykkir leigutaki, með undirritun sinni á leigusamning þennan, að leigusala sé heimilt án frekari tilkynningar að láta fjarlægja viðkomandi muni á kostnað leigutaka.

AHG

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón sem hið leigða kann að verða fyrir af hans völdum eða öðrum á hans vegum. Leigusali eða aðilar á hans vegum hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til að framkvæma úrbætur.

Reykingar eru með öllu óheimilar í hinni leigða og sameiginlegum rýmum þess.

6. gr.
Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyra. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði o.fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálsmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

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

7. gr.
Viðhald

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

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggum, rúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutími varir.

Leigusali gerir ekki ráð fyrir viðhaldi, hvorki utanhúss né á stofnlögnum.

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

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

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

8. gr.
Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í hinu leigða húsnæði.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhapps, svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar. Leigutaka ber að fara varlega með eld og hættuleg efni í húsinu og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum munum sem eru á hans vegum.

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.

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 leigutaki ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga eða reglna.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni leigutaka sem hlýst af stöðvun starfseminnar, sbr. 2. mgr. 2. gr. samnings þessa.

9. gr.
Framleiga

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

10. gr.
Skil hins leigða

Húsnæðinu, ásamt tilheyrandi fylgifé, skal skilað í ekki lakara ástandi en við upphaf leigutíma að teknu tilliti til slits sem leiðir af venjulegri notkun og endurbótum, sbr. fylgiskjal 2. Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun hins leigða eða spjöllum á fasteigninni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun.

11. gr.
Vanefndir og vanefndaúrræði

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu húsaleigu skv. 3. gr., 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 hvívetna 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

Leigutaki ber ábyrgð á að afla tilskilinna leyfa og réttinda fyrir starfsemi sína. Synjun um leyfi eða réttindi vegna ástands hins leigða skapar leigutaka ekki bótarétt gagnvart leigusala.

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.

HHG NM

Öllu framangreindu til staðfestingar rita leigusali og leigutaki nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 22. janúar 2021

Leigutaki :

Hulda Halldór Guðjargar

f.h. leigutaka

Leigusali:

EIGNASKRIFSTOFA REYKJAVÍKURBORGAR

f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

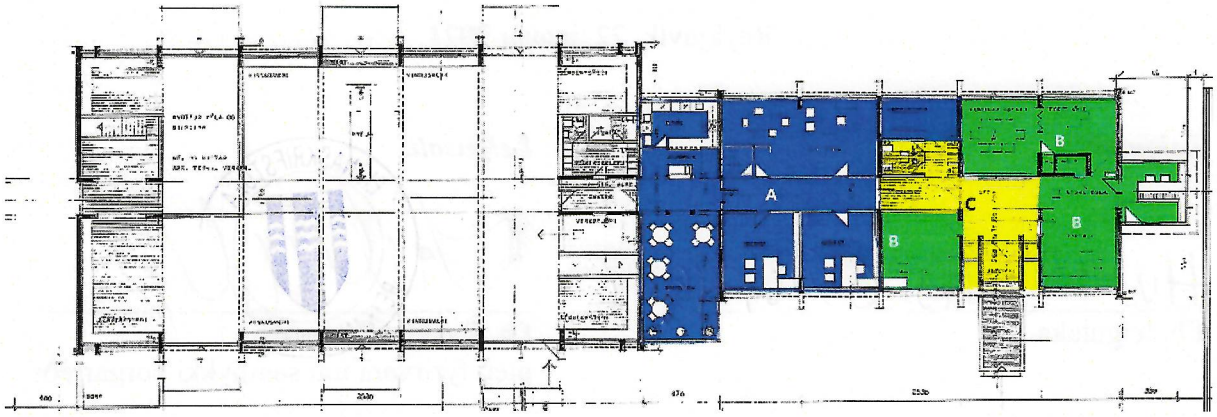
Nafn: _____, kt. 141258-4279

Nafn: _____, kt. 180674-5999

Fylgiskjal 1

Hið leigða	
Sameiginleg rými	

Sævarhöfði 33



Fylgiskjal 2

Er að vinna að sýningu á myndverkum sem mun teygja sig um allt land Í MINNINGU um þá sem látið hafa LÍFIÐ og þrjú bókverk.

Kveðja,

Hulda

HHG

HÚSALEIGUSAMNINGUR

LANDEIGNANÚMER: L 110504 FASTEIGNANÚMER: F 2042842 01 0101

Samningsaðilar

Leigusali: 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

Leigutaki: Kristján Sig. Kristjánsson, Kt: 230257-3889
Sogavegi 106, 108 Reykjavík.
Sími: 847-4819 Póstfang: ksk@hive.is

Formáli

Reykjavíkurborg auglýsti þann 30. maí sl. átaksverkefnið „Skapandi verkefni í húsnæði borgarinnar" þar sem húsnæði var boðið til leigu í Gufunesi, Bryggjuhverfi og Skerjafirði. Í auglýsingunni kom fram að húsin væru fjölbreytt og ástand þeirra misjafnt. Þá kom fram að húsnæðið yrði afhent í núverandi ástandi og að Reykjavíkurborg myndi ekki leggja til fjármagn til endurbóta eða viðhalds. Ennfremur voru áhugasamir upplýstir um að hugmyndafræði verkefnisins væri að auglýsa eftir tímabundnum leigjendum á meðan svæðin væru enn í skipulags- og uppbyggingarferli. Áhugasömum var bent á að skoða vandlega kosti og galla húsnæðis áður en til umsóknar kæmi.

1. gr.
Hið leigða

Hið leigða er eining A við Sævarhöfða 31 í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber skv. samningi þessum að engu undaskyldu, sbr. hjálagða teikningu sem er fylgiskjal 1 með húsaleigusamningi þessum. Fastanúmer eignarinnar er F2042842. Stærð hins leigða er um 205 fermetrar auk aðgengis að sameiginlegu rými. Hið leigða er skráð sem atvinnuhúsnæði/iðnaðarhúsnæði og uppfyllir því ekki kröfur um íbúðarhúsnæði.

Leigusali hefur ekki nýtt hið leigða um skeið og hefur þar af leiðandi ekki nákvæmar upplýsingar um ástand þess.

2. gr.
Leigutími

Leigutími hefst 1. febrúar 2021. Samningur þessi er ótímabundinn en gagnkvæmur uppsagnarfrestur er 3 mánuðir. Uppsögn skal vera skrifleg og miðast við mánaðamót.

Ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða, sem rekja má til atvika sem gerðust eftir afhendingu og ekki er á ábyrgð leigutaka, getur leigutaki sagt upp samningi þessum með eins mánaðar fyrirvara. Leigusali ber ekki bótaábyrgð ef starfsemi leigutaka stöðvast vegna ástands hins leigða.

3. gr.
Leigukjör

Vegna ástands hins leigða er húsaleiga á mánuði kr. 80.000.

Húsaleigan skal taka breytingum til hækkunar eða lækkunar í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í janúar 2021, sem er 489,3.

Leigutaki skuldbindur sig til að leggja til hins leigða og/eða hafa með höndum þá starfsemi sem tilgreind er í fylgiskjali 2 en þar kemur fram ítarleg lýsing á starfsemi leigutaka ásamt þeim breytingum og endurbótum á húsnæðinu sem leigutaki áformar á leigutímanum. Leigutaki skal greiða húsaleigu frá 1. febrúar 2021.

Húsaleiga, samkvæmt framangreindu, greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og er eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttarvextir reiknast eftir eindaga. Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðlum af hálfu leigusala.

Leigukjör taka mið af ástandi hins leigða og verkefninu sem hugsað er til skamms tíma. Leigusali er ekki skyldugur að útvega leigutaka sambærilegt húsnæði til afnota við lok þessa leigusamnings.

4. gr.
Ástand hins leigða og umgengni

Hið leigða er afhent í núverandi ástandi sem leigutaki hefur kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti, þar með talið hugsanlegar myglu-, raka- og vatnsskemmdir sem leigutaki gerir ekki athugasemd við. Með vísan til þess er leigutaka ljóst að ástand hins leigða er ekki að öllu leyti í samræmi við kröfur III. kafla húsaleigulaga, nr. 36/1994 og almennar venjur um ástand leiguhúsnæðis við afhendingu þess.

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.

Leigutaka eru óheimilar allar breytingar á hinu leigða án samþykkis leigusala. Allar endurbætur á hinu leigða verða eign leigusala að samningstíma loknum.

Vegna skaðaminnkunar- og öryggissjónarmiða er leigutaka óheimilt að nota blá ljós á salernum í hinu leigða húsnæði.

5. gr.
Afnot leigutaka

Hið leigða er leigt fyrir starfsemi leigutaka, sbr. fylgiskjal 2. Annar óskyldur rekstur í hinu leigða er óheimill án skriflegs samþykkis leigusala. Dýrahald er með öllu óheimilt í hinu leigða nema að fengnu samþykki leigusala. Þá er hið leigða ekki ætlað til gistingar né dvalar.

Slæm umgengni eða hirðuleysi á hinu leigða, sem rekja má til leigutaka eða annarra á hans vegum, telst alvarlegt brot á samningi þessum og getur leitt til riftunar leigusamningsins.

Bílastæði sem fylgja hinu leigða, hvort sem er sameign eða séreign, skulu eingöngu notuð fyrir skráð ökutæki sem eru í notkun. Komi til þess að leigutaki eða einhver á hans vegum nýti bílastæði til að geyma ökutæki eða aðra lausafjármuni, t.d. númerslaus ökutæki, óskráð vinnutæki eða aðra lausafjármuni, samþykkir leigutaki, með undirritun sinni á leigusamning þennan, að leigusala sé heimilt án frekari tilkynningar að láta fjarlægja viðkomandi muni á kostnað leigutaka.

Leigutaki skal bæta leigusala það tjón sem hið leigða kann að verða fyrir af hans völdum eða öðrum á hans vegum. Leigusali eða aðilar á hans vegum hafa heimild til að ganga um hið leigða með hæfilegum fyrirvara til eftirlits eða til að framkvæma úrbætur.

Reykingar eru með öllu óheimilar í hinni leigða og sameiginlegum rýmum þess.

6. gr.
Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað fyrir hið leigða. Til rekstrarkostnaðar telst m.a. notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnaður, rekstur loftræstikerfis, gluggaþrif utanhúss, þrif á sameign, sorphirða, stjórnunarkostnaður og viðhald innandyra. Ef sérmælar eru ekki til staðar fyrir hið leigða rými greiðir leigutaki samkvæmt hlutfalli.

Leigutaki greiðir hlutdeild í rafmagni, hitakostnaði o.fl. vegna sameignar. Ekki eru sér rúmmálsmælar fyrir heitt og kalt vatn, en leigutaki greiðir hlutdeild í heildar kostnaði við heitt og kalt vatn skv. hlutfalli flatarmáls hins leigða af heildarflatarmáli hússins.

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

7. gr.
Viðhald

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

Leigutaki annast á sinn kostnað allt nauðsynlegt og eðlilegt viðhald innanhúss og smærra viðhald sameignar, svo sem á raftenglum, ljósum, vatnskrönum, gluggum, rúðum, hurðum, hurðabúnaði o.þ.h., á meðan leigutími varir.

Leigusali gerir ekki ráð fyrir viðhaldi, hvorki utanhúss né á stofnlögnum.

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

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

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

8. gr.
Tryggingar og ábyrgð

Leigutaki annast allar tryggingar á eignum sínum í hinu leigða húsnæði.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni er kann að verða á eignum leigutaka í hinu leigða húsnæði vegna óhapps, svo sem vatnstjóns, elds, reyks og þess háttar. Leigutaka ber að fara varlega með eld og hættuleg efni í húsinu og gæta þess að ekki stafi hætta af rafleiðslum, vélum eða öðrum munum sem eru á hans vegum.

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.

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 leigutaki ber ábyrgð á samkvæmt ákvæðum laga eða reglna.

Leigusali ber ekki ábyrgð á tjóni leigutaka sem hlýst af stöðvun starfseminnar, sbr. 2. mgr. 2. gr. samnings þessa.

9. gr.
Framleiga

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

10. gr.
Skil hins leigða

Húsnæðinu, ásamt tilheyrandi fylgifé, skal skilað í ekki lakara ástandi en við upphaf leigutíma að teknu tilliti til slits sem leiðir af venjulegri notkun og endurbótum, sbr. fylgiskjal 2. Ber leigutaki óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun hins leigða eða spjöllum á fasteigninni á leigutímanum, sem ekki leiðir af venjulegri notkun.

11. gr.
Vanefndir og vanefndaúrræði

Standi leigutaki ekki í skilum með greiðslu húsaleigu skv. 3. gr., 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 hvívetna 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

Leigutaki ber ábyrgð á að afla tilskilinna leyfa og réttinda fyrir starfsemi sína. Synjun um leyfi eða réttindi vegna ástands hins leigða skapar leigutaka ekki bótarétt gagnvart leigusala.

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 leigusali og leigutaki nöfn sín hér undir í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík 21. janúar 2021

Leigutaki :

f.h. leigutaka

Leigusali:

EIGNASKRIFSTOFA REYKJAVÍKURBORGAR

f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykki borgarráðs

Vitundarvottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

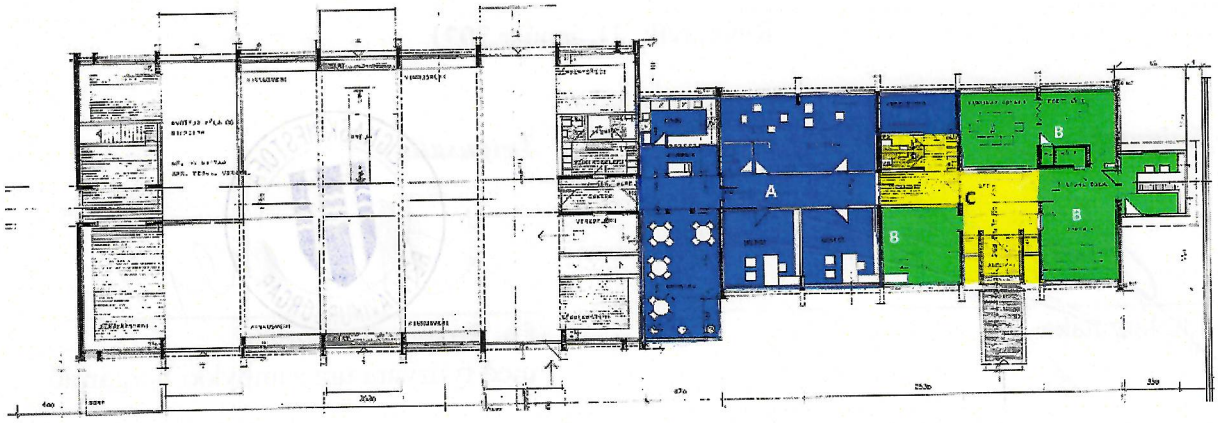
Nafn: _____, kt. 180674-5199

Nafn: _____, kt. 141258-4279

Fylgiskjal 1

Hið leigða	
Sameiginleg rými	

Sævarhöfði 33



Fylgiskjal 2

Við erum fjögur sem erum fastur hluti af kvikmyndafyrirtækinu Videoklubben. Starfsemi okkar er bland af kvikmyndagerð og myndlist, en við framleiðum bæði skapandi heimildarmyndir og styttri kvikmyndaverk sem gæti flokkast sem vídeólist. Flest viðfangsefni verka okkar tengjast náttúruvá og var það því býsna óraunverulegt þegar teymi okkar var hætt komið þar sem við stóðum með myndavél í flóðlínunni og áttum fótum okkar fjör að launa undan hamfaraflóðinu á Seyðisfirði 2020.

Fyrir flóðið höfðum við aðgang að 200 m3 iðnaðarhúsnæði á Strandavegi 27 á Seyðisfirði þar sem starfsemi Videoklubben fór fram. Í kjölfar á flóðanna varð vinnustofa okkar innlyksa inn á hamfarsvæðinu og var okkur tilkynnt að við gætum ekki snúið til vinnu í bráð þar sem vinnustofan væri inn á miklu hættusvæði.

Meðlimir Videoklubben hafi því ákveðið að færa starfsemina til Reykjavíkur og verður því Sævarshöfði 33 ný miðstöð fyrir kvikmyndafyrirtækið Videoklubben. Starfsemin í húsinu verður fjölbreytt en mun fyrst og fremst einkennast af framleiðslu stuttra vídeóverka til kvikmynda í fullri lengd en Videoklubben vinnur nú að tveimur heimildarmyndum í fullri lengd, ein um uppruna eldvirkni Íslands og önnur um flóðin á Seyðisfirði 2020.

Einnig vinnum við náið með vísindamönnum við útlistun á gögnum þeirra yfir á myndform, hermanir á hamfaraflóðum, eldgosum og þess háttar. Húsið verður nýtt undir alla þætti framleiðslunnar, þ.e. við smíði leikmuna, upptökum á kvikmyndatónlist, stafrænnar vinnslu (render farm), green-screen vinnu, prentun og kvikmyndaklippingu. Einnig horfum við til þess að geta haldið áfram að bjóða listamönnum frá Seyðisfirði að taka þátt í hópvinnu með Videoklubben og til áframhaldandi veru og starfa þar og mynda tengsl á milli "Skapandi Reykjavíkur" og Seyðisfjarðar.

Leigutaki skal útbúa flóttaleið í hinu leigða húsnæði á eigin kostnað og ber ábyrgð á að brunaútgangur og flóttaleið sé í samræmi kröfur um brunavarnir og flóttaleiðir, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012 en þar segir m.a. í grein 9.5.2: „Frá hverju rými byggingar þar sem gera má ráð fyrir að fólk dveljist eða sé statt skulu vera fullnægjandi flóttaleiðir úr eldsvoða. Flóttaleiðir skulu vera einfaldar, auðrataðar og greiðfærar svo að fólk verði ekki innlyksa í skotum og endum ganga.

Kristján Sig Kristjánsson

í stjórn Vidoklubben.