



Borgarráð

Reykjavík, 31. október 2024

FAS24100067

Hólmaslóð 2 - Leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka um leigusamning vegna Hólmaslóðar 2 vegna Tónlistarþróunarmiðstöðvar við Laki fasteignir ehf.

Greinagerð:

Reykjavíkurborg gerði leigusamning um Hólmaslóð 2 árið 2013 milli þáverandi eigenda, og í kjölfarið viðauka dags. 23. september 2016, 23. febrúar 2018 og 27. október 2021. Húsnæðið er um 1100 fermetrar og hefur verið nýtt af Félagi Tónlistarmiðstöðvar fyrir miðstöð lifandi tónlistar og er hún opin flest alla daga ársins. Í húsnæðinu er æfingahúsnæði fyrir hljómsveitir og hljóðver.

Með viðauka þessum er leigusamningur framlengdur til 31. desember 2025.

Gert er ráð fyrir leigu í fjárhagsramma MÍR.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Húsaleigusamningur við Laki fasteignir ehf

Húsaleigusamningur frá 2013 auk viðauka.

Undirritaðir samningsaðilar, Laki fasteignir ehf. kt. 541008-1440, Eyjarslóð 1, 101 Reykjavík, í samningi þessum nefndur leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðauki IV um leigu á Húsnæði að Hólmaslóð 2

1.gr.

Gildisvið

Ákvæði leigusamnings frá 19. ágúst 2013 milli þáverandi eigenda, og viðaukar dags. 23. september 2016, 23. febrúar 2018 og 27. október 2021 gilda í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi. Gildistími er lengdur.

2.gr.

Leigutími

Samningurinn er tímabundinn og lýkur 31. desember 2025. Samningsaðilar ætla að hittast eigi síðar en þremur mánuðum fyrir lok leigutímans til að ræða mögulega framlengingu samningsins og hugsanlegar breytingar á skilmálum hans. Haldi leigutaki áfram afnotum sínum eftir lok leigutímans og krefjist leigusali ekki rýmingar á eigninni á sama tímabili, telst vera kominn á ótímabundinn samningur milli aðila með sömu skilmálum og greinir í samningi milli aðila að því undanskildu að hvorum samningsaðila fyrir sig er heimil uppsögn með 6 mánaða fyrirvara.

Ábyrgðaraðili leigutaka, f.h. Reykjavíkurborgar, skrifar undir samning þennan með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Öllu framangreindu til staðfestingar undirrita samningsaðilar samning þennan með rafrænum hætti í samræmi við lög nr. 55/2019 um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti.

Reykjavík 2. desember 2024.

F. h. Laki fasteignir ehf.

F.h. Reykjavíkurborgar
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um húsnæði á 2 hæð að Hólmaslóð 2

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á 2 hæð Hólmaslóðar 2, 108 Reykjavík.

Samningsaðilar

Leigusali: Potter ehf., kt. 621210-0250
Hafnargötu 27a, 230 Reykjanesbær

Leigutaki: Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220.
Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík

1. gr. Hið leigða

Hið leigða er öll 2. hæðin á Hólmaslóð 2

Um er að ræða atvinnuhúsnæði á 2. hæð hússins í vesturhlið annarrar hæðar með inngagni á hlið hússins. Húsnæðið er nánar tiltekið neðangreindir eignarhlutar:

- Fastanúmer 227-0962 c.a. 430,1 fm. Merkt 01 0204.
- Fastanúmer 226-1527 c.a. 42,3 fm. Merkt 01 0201.
- Fastanúmer 226-1528 c.a. 41,8 fm. Merkt 01 0202.
- Fastanúmer 226-1529 c.a. 584 fm. Merkt 01 0203.

Leigutaki hyggst nýta hið leigða sem æfingahúsnæði fyrir hljómsveitir o.þ.h. og framleigir húsnæðið undir þá starfsemi, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi sem tilgreind er í grein 9

2.gr. Leigutími

Leigumáli þessi er tímabundinn og gildir frá 1. janúar 2014 til 31. desember 2016. Honum lýkur þá án sérstakrar uppsagnar.

Leigutaki hefur þegar fengið húsnæðið afhent.

**3.gr.
Fjárhæð og greiðsla húsaleigu**

Leigan er 1.170.000 kr. á mánuði auk verðbóta.

Leigufjárhæðin tekur breytingum í hlutfalli við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar m.v. grunnvísitölu ágúst 2013 sem er 413,5 stig. Húsaleigan hækkar og lækkar með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Þó verður viðmiðunarvísitala á samningstímanum aldrei lægri en grunnvísitala sammings.

Húsaleiga (ásamt verðbótum) greiðist mánaðarlega fyrirfram, á gjalddaga 1. hvers mánaðar og eindagi 15. hvers mánaðar. Dráttavextir reiknast frá gjalddaga. Til þess að dráttarvextir reiknist skal reikningur berast leigutaka ekki síðar en 20 dögum fyrir eindaga. Húsaleiga er innheimt með útsendum reikningi af hálfu leigusala.

Ekki er innheimt sérstakt hússjóðsgjald.

4.gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða en hann hefur þegar tekið við húsnæðinu.

Leigutaka er heimilt að setja upp skilrúm eða aðrar innréttingar, sem hann telur sig þurfa í hinu leigða húsnæði, og valdi brottnám þeirra ekki skemmdum á hinu leigða húsnæði. Þessi heimild skal þó aðeins notuð í samráði við leigusala.

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.

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 sammings þessa. Að öðru leyti skilist húsnæðið í sambærilegu ástandi og það var við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun.

6.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigutaki greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað og þrif.

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

Leigutaki verði boðaður á húsfundi þegar rætt er um rekstur og rekstarkostnað.

7.gr.

Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð

Leigutaki skal á sinn kostnað annast minni háttar viðhald á húsnæðinu, svo sem viðhald á læsingum, rofum, vatnskrönum, raftenglum o.þ.h. Þá skal leigutaki bæta allt það tjón sem verður af völdum hans sjálfs, gesta hans eða þeirra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það. Að öðru leyti annast leigusali viðhald húsnæðisins og vísast í því sambandi til húsaleigulaga nr. 36/1994.

Leigutaka er skylt að fara í hvívetna með leiguhúsnæðið á þann hátt er samræmist viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Tilkynna skal leigusala um þau atriði, innan húss sem utan, sem þarfnast lagfæringa eða viðhalds og leigusala ber að annast.

Leigusali skal eiga með hæfilegum fyrirvara rétt til aðgangs að húsnæðinu til eftirlits eða til að láta framkvæma á því umbætur.

8.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.

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 til.

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 tryggingu vegna hugsanlegra vanefnda sammingsins eða skemmda á húsnæðinu.

9.gr.

Framleiga

Leigutaka er heimil framleiga hins leigða húsnæðis til annarra rekstareininga Reykjavíkurborgar og aðila tengdum Reykjavíkurborg.

Leigusala er kunnugt um framleigu til tónlistarþróunarmiðstöðvarinnar og (afnotagjöld) til hljómsveita og gerir ekki athugasemdir við það.

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

10.gr.

Riftun, vanefndir

Leigutaki telst hafa fyrirgert leigurétti sínum samkvæmt samningi þessum ef húsaleiga er ekki greidd á réttum gjalddaga, fari hann illa með hið leigða eða vanefnir leigusamning þennan í verulegum atriðum. Eftir 90 daga vanskil er leigusala heimilt að rifta leigusamningi aðila enda hafi hann áður sent leigutaka skriflega greiðsluáskorun með 30 daga fyrirvara þar sem leigusali hefur tiltekið að hann hyggist beita riftunarheimild yrði áskoruninni ekki sinnt.

11.gr.

Merkingar

Staðsetningar, stærðir og gerðir skilta utan á húsi og í sameign skulu ákvarðast í fullu samráði við leigusala, húsfélag og aðra þá sem hlut eiga að máli.

12.gr.

Umgangisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um sölu með sannanlegum hætti innan 30 daga frá því að leigusali seldi hið leigða.

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.

Á þremur síðustu mánuðum leigutímans má leigusali sýna húsnæðið nýjum leigutökum, þó ekki lengur en 2 stundir á dag. Skal tilkynna leigutökum um slíkt fyrirfram og er leigusala skylt að vera sjálfur viðstaddur eða tilnefndur umboðsmaður hans.

13. 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.

Af samningi þessum eru gerð 2 eintök, eitt handa hvorum aðila.

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

Reykjavík, 19. ágúst 2013.

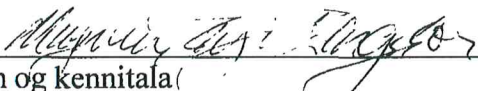
Fyrir hönd
F.h. leigusala
Potter ehf
Kt: 621210-0250


F.h. leigutaka


Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.



Vottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila.


nafn og kennitala
Kt 080565-4619

R 16 08 0139

6662

Hólmaslóð 2

Undirritaðir samningsaðilar, RA 10 ehf. kt. 621287-1689, Hagasmára 1, 201 Kópavogi, í samningi þessum nefndur leigusali og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, í samningi þessum nefndur leigutaki, gera með sér svohljóðandi:

Viðbótarsamning um leigu á Húsnæði að Hólmaslóð 2

1.gr.

Gildisvið

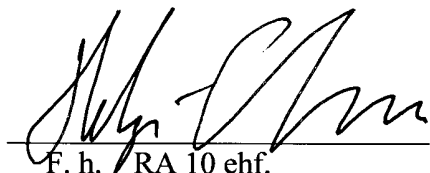
Ákvæði leigusamnings frá 19. ágúst 2013 milli þáverandi eigenda, Potter ehf. gildir í öllum atriðum að öðru leyti en því sem kemur fram í þessum viðbótarsamningi. Gildistími er lengdur.

2.gr.

Leigutími

Samningurinn er tímabundinn og lýkur 31. desember 2018. Honum lýkur þá án sérstakar uppsagnar.

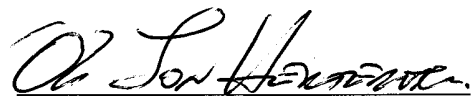
Reykjavík 23. september 2016.



F. h. RA 10 ehf.

Helgi S. Gunnarsson

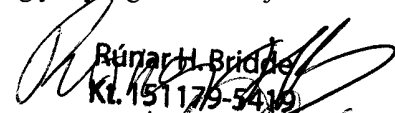
Kt. 070960-2819



Samkvæmt samþykkt borgarráðs dags. 8.
september 2016.



Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum
og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:



Rúnar H. Brídd
Kt. 151179-5419



1031257-0709

Viðauki

við leigusamning um atvinnuhúsnæði að Hólmaslóð 2, Reykjavík

Þann 19. ágúst 2013 gerðu Eignasjóður Reykjavíkurborgar, kt. 621102-2220 (hér eftir „leigutaki“) og RA 10 ehf., kt. 621287-1689 (hér eftir „leigusali“) með sér samning um húsaleigu um húsnæði að Hólmaslóð 2, Reykjavík.

Leigusali og leigutaki hafa orðið sammála um að gera eftirfarandi breytingar á framangreindum samning um húsaleigu:

1. gr.

Samkvæmt 2. gr. fyrri viðauka leigusamningsins átti leigutíma að ljúka án sérstakrar uppsagnar þann 31. desember 2018.

Leigusamningurinn framlengist um 3 ár og lýkur án sérstakrar uppsagnar 31. desember 2021. Leigutaka ber að tilkynna leigusala, í síðasta lagi 6 mánuðum fyrir lokadagsetningu hins framlengda samnings hvort hann hafi hug á að halda áfram leigu eftir lok leigutímans.

2. gr.

Leiguverð hækkar til að mæta hækkun kostnaðar leigusala m.a. vegna hækkun á fasteignamati og verður mánaðarleg leiga m.v. vísitölu janúarmánaðar 2018 kr. 1.537.480.- eða 1.400 kr./m². Hækkunin tekur gildi frá og með 1. janúar 2019.

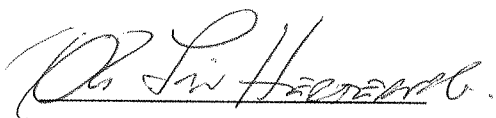
3. gr.

Að öðru leyti en í viðauka þessum greinir skulu önnur ákvæði leigusamningsins frá 19. ágúst 2013 vera óbreytt og halda gildi sínu. Öllu framanrituðu til staðfestingar rita aðilar nöfn sín í votta viðurvist.

Reykjavík, 23. febrúar 2018

f.h. leigutaka

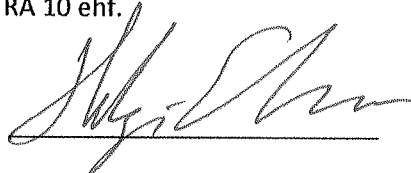
Eignasjóður Reykjavíkurborgar



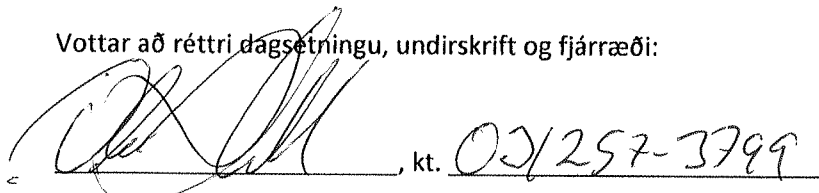
Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

f.h. leigusala

RA 10 ehf.



Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði:



, kt. 02/257-3799

_____, kt. _____:

R21080043
2135

VIÐAUKI III

við leigusamning um atvinnuhúsnæði að Hólmaslóð 2 í Reykjavík

1. gr. Aðilar samnings

Leigusali: RA 5 ehf., kt. 590404-2410, Hagasmára 1, 201 Kópavogur (áður Potter ehf., kt. 621210-0250)
Leigutaki: Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12.

Aðilar gera með sér eftirfarandi viðauka III við leigusamning dags. 19. ágúst 2013, sbr. viðauka dags. 23.09.2016 og 23.02.2018 um atvinnuhúsnæði að Hólmaslóð 2 í Reykjavík („leigusamningurinn“). Hið leigða er samtals um 1.098,2 m² með tilheyrandi hlutdeild í sameign.

2. gr. Tímabundin framlenging

Samkvæmt 2. gr. leigusamningsins hófst leigutími þann 1. janúar 2014 og á að ljúka án sérstakrar uppsagnar þann 31. desember 2021, sbr. viðauka dags. 23.02.2018.

Breyting er gerð á leigusamningi þannig að eftirfarandi málsgrein bætist við í 2. gr. leigusamningsins og myndar nýja grein 2.1:

„2.1. Leigutími framlengdur um 3 ár

Með undirritun viðauka þessa framlengist leigusamningurinn tímabundið til 31. desember 2024 og lýkur þá án sérstakrar uppsagnar“.

3. gr. Aðilabreyting

Gerð er breyting á leigusamningnum sbr. 1. gr. þannig að leigutaki sé Reykjavíkurborg (vegna Reykjavíkurborgar – Eignasjóðs) í stað Eignasjóður Reykjavíkurborgar sem áður hefur verið. Breyting tekur gildi frá og með 1. nóvember 2021.

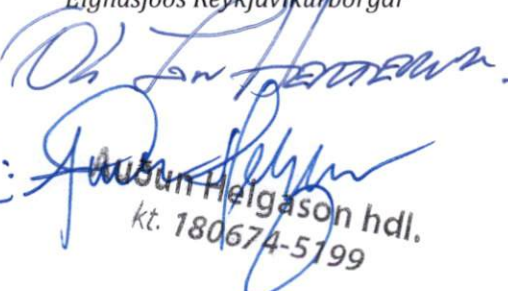
4. gr. Annað

Að öðru leyti en að framan greinir skal leigusamningurinn vera óbreyttur.


f.h. nýs leigutaka
Reykjavíkurborg, vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður

- Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

f.h. fráfarandi leigutaka
Eignasjóðs Reykjavíkurborgar


Guðrun Helgason hdl.
kt. 180674-5199

27. október 2021

f.h. leigusala
RA 5 ehf.


Helgi S. Gunnarsson
Kt. 070960-2819
Vottar að rétttri dagsetningu, undirskriftum
og yfirlýsingu aðila um fjárræði sitt:


Elma Björk Bjartmásdóttir
Kt. 121278-5109

Vottar: 