



Borgarráð

Reykjavík, 24. mars 2025

FAS24100069

Bæjarflöt 17, leiga

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við leigusamning við Esjuborg ehf., kt. 620906-2200, um atvinnuhúsnæði að Bæjarflöt 17, Reykjavík.

Greinargerð.

Um er að ræða 885,9 fermetra húsnæði sem hefur verið nýtt undir dagþjónustu fatlaðra frá árinu 2015.

Viðaukinn felur í sér framlengingu á gildistíma núverandi leigusamnings til 1. júní 2025. Leigufjárhæð helst óbreytt og gert er ráð fyrir henni í fjárhagsramma Velferðarsviðs.

Virðingarfyllst,

Óli Jón Hertervig
Fjármála- og áhættustýring
Eignaskrifstofa

Hjálagt:

Viðauki I við leigusamning um Bæjarflöt 17

Upprunalegur leigusamningur, dags. 19. janúar 2015

Leigusamningur, dags. 20. ágúst 1999

Leigusamningur, dags. 28. febrúar 2001



Reykjavík

Undirritaðir samningsaðilar, Esjuborg ehf. kt. 620906-2200, Skútuvogi 12D, 104 Reykjavík, sem **leigusali** og Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborg - eignasjóður kt. 570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, sem **leigutaki**, gera með sér svofelldan

Viðauka I við þrjá leigusamninga um Bæjarflöt 17

1. gr. Hið leigða

Um er að ræða leigu á verslunar- og skrifstofuhúsnæði að Bæjarflöt 17, 112 Reykjavík. Húsnæði merkt F2240795, samtals 978,7 fm. (885,9 birtir fm. skv. Þjóðskrá).

Viðaukinn er við alla þrjá leigusamningana á milli þáverandi leigutaka og leigusala sem Reykjavíkurborg hafði yfirtekið:

- Leigusamningur um 559,84 m² sem er 1. hæð hússins og miðhluti 2. hæðar, dags. 30. ágúst 1999,
- Leigusamningur um 208,81 m² sem er hægri hluti 2. hæð hússins, dags. 18. febrúar 2001 og
- Leigusamningur um 210,00 m² sem er á 2. hæð hússins, dags. 19. janúar 2015,

Aðilar hafa komist að samkomulagi um efni þessa viðauka við leigusamningana sem allir voru tímabundnir og tóku enda 31. janúar 2025. Viðauki þessi gengur framur fyrir leigusamningum.

2. gr. Leiguverð

Frá og með 1. febrúar 2025 verður húsaleiga kr. 4.281.068,- á mánuði fyrir heildar eignina. Virðisaukaskattur bætist ekki við leiguverð.

Leigufjárhæð miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í febrúar 2025, sem er 637,2 stig og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Leigufjárhæðin skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð.

3. gr. Leigutími

Leigutími leigusamninganna verður tímabundinn frá 1. febrúar 2025 til 1. júní 2025 en framlengist sjálfkrafa til 31. janúar 2030 tilkynni leigutaki ekki með sannanlegum hætti fyrir 1. maí 2025 að hann hyggist skila húsnæðinu þann 1. júní 2025. Tilkynni leigutaki að hann hyggist skila húsnæðinu 1. júní en afhendi svo húsnæðið ekki fullrýmt á þeim degi framlengist samningurinn einnig sjálfkrafa til 31. janúar 2030. Verði eftir því óskað af hálfu leigusala að bætt verði úr spjöllum eða rýrnun á hinu leigða skal leigutaka þó veittur sjö (7) daga úrbótafrestur.

4. gr. Annað

Að öðru leyti en því sem fram kemur í viðauka þessum, gilda leigusamningarnir sem vísað er til í 1. gr. viðauka þessa.

Ábyrgðaraðili leigutaka, f.h. Reykjavíkurborgar, skrifar undir samning þennan með fyrirvara um samþykki borgarráðs sem skal liggja fyrir eigi síðar en 3. apríl 2025 en að öðrum kosti fellur samkomulag þetta niður og skal húsnæðið þá rýmt og afhent tafarlaust.

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

Reykjavík, 17. mars, 2025

F.h. Leigusala

F.h. leigutaka

Með fyrirvara um samþykki Borgarráðs.

HÚSALEIGUSAMNINGUR

um húsnæði að Bæjarflöt 17

Undirritaðir gera með sér eftirfarandi samning um leigu á hluta húsnæðis að Gylfaglöt 5, 112 Reykjavík, fastanúmer 224-0796.

Samningsaðilar

Leigusali: Kór ehf. kt: 560588-1009
Auðnukór 6, 203 Kópavogur
Tengiliður: Sævar s. 893-4890, kor@heimsnet.is

Leigutaki: Reykjavíkurborg kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs
kt. 621102-0220, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík
Tengiliður: Óli Jón Hertervig, s. 411-8205/ 693-7404, oli.jon.hertervig@reykjavik.is

1. gr.

Hið leigða

Hið leigða er ca. 210 fermetra húsnæði á 2. hæð, við Bæjarflöt 17 í Reykjavík. Um er að ræða hluta annarar hæðar þar sem áður var tónlistarskóli.

Leigjandi hyggst nýta hið leigða undir dagvistun fatlaðra og eru breytingar á húsnæðinu miðaðar við þá starfsemi, þó getur leigutaki nýtt húsnæðið undir aðra starfsemi sjá grein 9.

Leigjandi 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 1. mars 2015. Samningur þessi er tímabundinn og er lok leigutíma 31. janúar 2025. Leigutaki hefur forleigurétt að leigutíma liðnum og skal leigutaki lýsa því yfir við leigusala fyrir 31. júlí 2024 hvort hann ætli sér að nýta sér þennan rétt.

3. gr.

Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Húsaleiga skal vera krónur 390.000.- á mánuði. Húsaleiga er innheimt með útsendum greiðsluseðli af hálfu leigusala. Leigutaka ber að standa skil á húsaleigu mánaðarlega fyrirfram og er gjalddagi leigunnar 1. dagur hvers nýbyrjaðs mánaðar fyrir viðkomandi mánuð og eindagi 15 dögum síðar. Reikningar skulu berast leigutaka 25 dögum fyrir eindaga til að dráttarvextir teljist réttmætir.

Húsaleigan miðast við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eins og hún er þann 1. febrúar 2015 (422,3 stig) og breytist með henni til hækkunar eða lækkunar á eins mánaðar fresti. Leigufjárhæð skal þó aldrei fara undir grunnleigufjárhæð.

GS
12/11

Verði vísitala neysluverðs lögð niður sem verðmæling skal miðað við sambærilega verðbreytingamælingu sem í gildi kunna að vera á leigutímabilinu. Virðisaukaskattur leggst ekki ofan á leiguverðið.

Ekki er innheimt sérstakt hússjóðsgjald.
Ekki er innheimtur virðisaukaskattur af leiguverði.

4.gr.

Ástand, breytingar og endurbætur á hinu leigða húsnæði

Leigutaki hefur kynnt sér ástand hins leigða, en leigusali mun sjá um og kosta breytingar og lagfæringar á húsnæðinu fyrir afhendingu. Um er að ræða að setja línólfum dúk á öll gólf, fjarlægja þröskulda, mála allt húsnæðið og samtengir og bætir við öryggiskerfi sem nú er í húsinu. Framkvæmdum þessum skal lokið fyrir 1. mars 2015. Leigusali mun endurbæta brunavarnir samkvæmt minnisblaði verkfræðistofunni Eflu dags. 15/1 2015 sem er fylgiskjal þessa samnings.

Leigusali ber ábyrgð á að breytingarnar verði gerðar í samræmi við lög og reglugerðir. Leigusali mun láta framkvæma þær opinberu úttektir og lagfæringar sem þarf til að húsnæðið standist þær kröfur sem gerðar eru af eldvarnareftirliti, heilbrigðiseftirliti og byggingarfulltrúa.

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 leigjandi 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 við upphaf leigutímans að því undanskildu sem telja má að leiði af venjulegri notkun. Leigjandi skal fjarlægja allar merkingar af húsnæði í lok leigutíma hafi þær verið settar upp.

6.gr.

Greiðsla rekstrarkostnaðar

Leigjandi greiðir allan rekstrarkostnað s.s. fyrir notkun vatns, rafmagns, hitunarkostnað, kostnað vegna lyftu, snjómokstur, þrif á gluggum og sorphirðu. Sér mælir er fyrir rafmagn og skal leigjandi greiða beint til orkuveitu skv. notkun.

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

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

ES.
EAF

7.gr.

Viðhald húsnæðisins og bótaábyrgð

Leigjandi 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 leigutíma varir. Leigusali annast á sinn kostnað allt viðhald utanhúss, nema á skiltum sem tilheyra leigjanda.

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

Allt tjón á húsnæðinu sem verður af völdum leigjanda, atvinnustarfsemi hans eða þeirra aðila sem á hans vegum ganga um húsnæðið skuldbindur leigutaki sig til að bæta að fullu.

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 samningsins eða skemmda á húsnæðinu.

9.gr.

Framleiga

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

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.

Leigutaki getur rift samningi þessum hafi leigusali ekki breytt og lagfært hið leigða samkvæmt grein 4 eða að leigusali brjóti verulega gegn ákvæðum þessa samnings.

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.
Umgengisskyldur og réttindi, sala húsnæðis og fleira

Komi til þess að leigusali selji hið leigða húsnæði skal hann tilkynna leigutaka um söluna 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.

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.

Leigutaki ábyrgist að fyrirhuguð starfsemi í hinu leigða húsnæði sé í samræmi við gildandi lög og reglur.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóðandi eintökum handa hvorum aðila fyrir sig.


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

Reykjavík, 19. janúar 2015.

F.h. leigusala

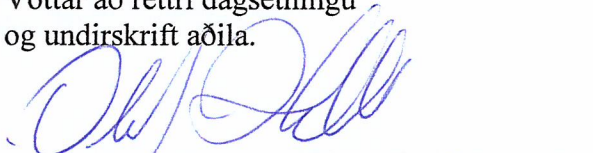
F.h. leigutaka





Með fyrirvara um samþykkt borgarráðs.

Vottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila.



031257-3799



Síðast: Reikn 617,55%

254 000 + 363 55%

Krunn

útsíðaleg

0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000

Dagvistun fatlaðra í Grafarvogi

Húsaleigusamningur

Bæjarflöt 17, 2. h.t.h.
Reykjavík

Leigusali:
Kór ehf. kt. 560588-1009,
Leiðhömrum 46,
112 Reykjavík.

Leigutaki:
Svæðisskrifstofa málefna fatlaðra í Reykjavík,
kt. 710381-0549,
Suðurlandsbraut 24,
108 Reykjavík.

Febrúar 2001

0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000

Húsaleigusamningur um skrifstofu- og þjónustuhúsnæði.

1. Aðilar sammingsins.

Kór ehf., kt. 560588-1009, Leiðhömrum 46, 112 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali, og Svæðisskrifstofa málefna fatlaðra í Reykjavík, kt. 710381-0549, Suðurlandsbraut 24, 108 Reykjavík, hér eftir nefnd leigutaki, gera með sér svofelldan

l e i g u s a m n i n g:

2. Hið leigða.

Leigusali leigir leigutaka skrifstofu- og þjónustuhúsnæði á 2. hæð hússins (hægri hluti) nr. 17 við Bæjarflöt í Reykjavík ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign (25.23%) og lóðarréttindum, brúttóstærð stærð 208.81m² þ.m.t. hlutdeildin í sameigninni, fasteignamatnúmer 224-0797/01-02-03.

3. Leigutími og afhending.

Leigutími hefst við afhendingu húsnæðisins hinn 1. mars 2001 (þó ekki fullbúið), og lýkur án uppsagnar eftir 24 ár eða hinn 31. janúar 2025. Húsnæðið verður fullbúið hinn 1. apríl 2001.

Leigutaki hefur forleigurétt að hinu leigða húsnæði eftir að samningstíma lýkur, áformi leigusali að leigja húsnæðið áfram, að því tilskildu, að leigutaki hafi í einu og öllu staðið við skuldbindingar sínar skv. samningi þessum. Minni háttar vanefndir eru undanskildar. Verði um áframhaldandi leigu að ræða, skal leigugjald samkvæmt samningi þessum auk verðbótahækkana breytast til hækkunar í sama hlutfalli og breytingar kunna að verða almennt á leigugjaldi sambærilegs húsnæðis. Skal leigutaki tilkynna leigusala með a.m.k. 3ja mánaða fyrirvara, hvort hann ætlar að nýta sér forleigurétt skv. samningi þessum. Verði hið leigða húsnæði selt á leigutímanum eða í lok hans skal leigutaki hafa forkaupsrétt. Leigutaki skal hafa 30 daga frest til að nýta sér forkaupsrétt skv. samningi þessum, talið frá og með þeim degi, sem honum er sannanlega tilkynnt um fyrirhugaða sölu á hinu leigða húsnæði.

4. Fjárhæð og greiðsla leigunnar.

Fyrir hið leigða greiðist kr. 254.000,- á mánuði (grunnleigufjárhæð) og greiðist fyrirfram fyrir einn mánuð í senn. Gjaldldagi er 1. hvers mánaðar og eindagi er 10. hvers mánaðar. Virðisaukaskattur verður ekki innheimtur af leigugjaldi, þar sem ekki verður rekin virðisaukaskattskyld starfsemi í húsnæðinu.

Greiðslustaður: Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis, Skeifunni.
bankanr. 1154-18, reikn. 680316.

Grunnfjárhæð leigunnar skal hækka í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu samkvæmt útreikningi Hagstofu Íslands, og er grunnvísitalan vísitala febrúarmánaðar 2001, sem er 249 stig.

Gjaldldagi vísitöluhækkana er sami gjaldldagi og leigugreiðslna, enda liggja þá fyrir útreikningur vísitölnnar. Þó er leigusala heimilt að ákveða gjaldldaga vísitöluhækkana á 3ja mánaða fresti eða lengur, hafi verið um óverulegar hækkningar að ræða.

Fjárhæð leigu breytist ekki í þeim tilvikum, er vísitalan kann að lækka milli tímabila.

Dragist greiðsla leigunnar á leigusali rétt á að krefjast dagdráttarvaxta skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands hverju sinni.

5. Úttekt.

Formleg úttekt skal fara fram á hinu leigða húsnæði í upphafi leigutímans og við endanlegan frágang skv. skilalýsingu.

6. Ástand hins leigða og notkun.

Hið leigða verður afhent fullbúið til notkunar fyrir starfsemi fatlaðra, sbr. teikningar arkitektanna Björns Skaptasonar og Hildar Bjarnadóttur, dags. apríl 1999, og skilalýsingu leigusala, sem er undirrituð samhliða leigusamningi þessum. Hefur leigutaki kynnt sér rækilega teikningar þessar og skilalýsingu og sætt sig við að öllu leyti. Húsnæðið mun fullnægja þeim kröfum, sem gerðar eru til húsnæðis fyrir ætlaða starfsemi fatlaðra.

Leigutaka er kunnugt um ákvæði í lóðarleigusamningi þess efnis, að óheimilt sé að starfrækja í húsnæðinu "hvers konar verslun með matvöru, s.s. stórmarkaði, matvöruverslanir og söluturna."

Leigutaki getur án samráðs við leigusala og án samþykkis hans breytt á sinn kostnað hinu leigða húsnæði fyrir sínar þarfir, nema um meiri háttar breytingar verði að ræða. Allar framkvæmdir vegna breytinga/viðbóta (naglfastar innréttingar aðrar en tæki og annað lausafé, sem leigutaki setur upp) skulu verða endurgjaldslaus eign leigusala við brottfall leigusamnings þessa án tillits til af hvaða orsökum leigusamningurinn fellur niður. Að öðru leyti skal leigutaki skila hinu leigða í sambærilegu ástandi og hann tók við því að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar miðað við venjulega og umsamda notkun á því.

7. Viðhald hins leigða húsnæðis.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt minniháttar viðhald innanhúss þ.m.t. á gleri, gólfefnum, læsingum, vatnskrönum, raftenglum, rofum, raftækjum, hreinlætistækjum.

Þá skal leigutaki bæta allt það tjón, sem verður af völdum hans sjálfs, viðskiptamanna hans eða þeirra manna, sem hann hefur leyft afnot að húsnæðinu eða umganga það.

Reynist stofnraflögn ófullnægjandi vegna fyrirhugaðrar starfsemi leigutaka bætir hann úr á sinn kostnað.

8. Reksturskostnaður.

Leigutaki greiðir allan reksturskostnað, sem tilheyrir hinu leigða húsnæði þ.m.t. vegna sameignar (annast og kostar að tiltölu umhirðu og rekstur á sameiginlegu bifreiðaplani, gangstéttum og lóð svo sem snjómokstur.). Leigutaki greiðir þannig fyrir notkun vatns-, rafmagns- og hitunarkostnað frá afhendingardegi að telja. Sama gildir um leigu veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Sér mælir er fyrir rafmagn, en mælir fyrir hita er sameiginlegur með öðrum eignarhlutum. Við upphaf og lok leigutímans skal leigusali hlutast til um að láta lesa af mælum, sem tilheyra hinu leigða húsnæði ásamt því að tilkynna nýjan notanda fyrir þá mæla, sem eingöngu tilheyra hinu leigða húsnæði. Leigusali annast allt almennt viðhald utanhúss og greiðir öll hefðbundin opinber gjöld, sem tilheyra fasteigninni, svo sem fasteignagjöld, fasteignaskatta og brunatryggingargjald. Leigutaki greiðir fyrir sorphirðu, sem leiðir af rekstri hans.

9. Tryggingar.

Leigusali mun kaupa og hafa ávallt í gildi almenna húseigandatryggingu. Leigutaki eignast engar kröfur á hendur leigusala vegna tjóns, er kann að verða á lausafjármunum leigutaka í hinu leigða húsnæði á leigutímanum, ef það er að rekja til atvika, sem falla undir skilmála húseigandatryggingarinnar, en er ekki bótaskyld skv. þeirri tryggingu (þ.e. tjónið er ekki vávæn afleiðing atviksins).

10. Umgengnis skyldur og réttindi.

Leigutaka er skyld að fara í hvívetna með hið leigða húsnæði á þann hátt, sem samræmist viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Skal hann gæta sérstaklega hreinlætis vegna notkunar sinnar jafnt innan sem utan. Óheimilt er að nota húsnæðið til annars en upphaflega var samið um. Leigutaka er skyld að tilkynna leigusala tafarlaust um þörf fyrir

lagfæringar eða viðhald, sem leigusala ber að annast. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara rétt til aðgangs að hinu leigða húsnæði til eftirlits eða lagfæringa.

Leigusali má sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eða nýjum leigutökum að höfðu samráði við leigutaka. Skal tilkynna leigutaka um slíkt fyrirfram og skal hann sjálfur eða tilnefndur umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur.

11. Framsal leiguréttar.

Leigutaka er heimilt að framselja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti að fengnu skriflegu samþykki leigusala.

12. Önnur ákvæði.

Leigufjárhæð samnings þessa skal endurskoðuð til hækkunar, ef verulegar breytingar verða á opinberum gjöldum vegna húsnæðisins, svo sem sérstakar kvaðir og/eða skattar verða lagðar á leigusala eða húsnæðið vegna notkunar leigutaka.

Leigutaka er heimilt að setja upp skilti og merkingar utanhúss vegna starfsemi sinnar í hinu leigða húsnæði að höfðu samráði og með samþykki leigusala.

Um samning þennan gilda húsaleigulög nr. 36/1994 ásamt síðari breytingum, eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ber kostnað af þinglýsingu þessa samnings.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu framanrituðu til staðfestu eru nöfn aðila rituð hér undir í viðurvist vitundarvotta, er gæta lagaskilyrða.

Samning þennan, sem er 3 blaðsíður, gerði Sigurberg Guðjónsson hdl., kt. 110347-2519, Suðurlandsbraut 16 3.h., 108 Reykjavík, sími 588 4757, fax 588-8780.

Reykjavík, 10 febrúar 2001.

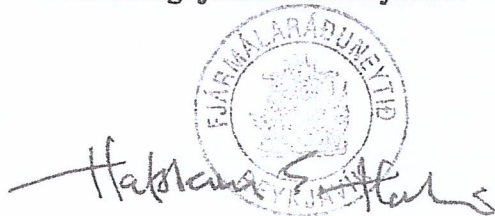
Leigusali:
F.h. Kór ehf.



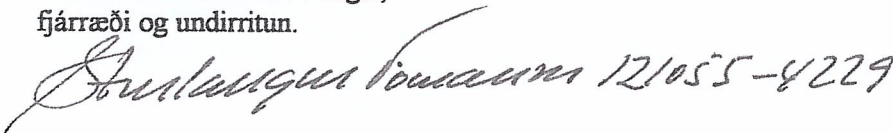
Leigutaki:
F.h. Svæðisskrifstofu málefna
fatlaðra.



Staðfesting fjármálaráðuneytisins:



Vitundarvottar að rétttri dags.,
fjáraði og undirritun.



o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o

Dagvistun fatlaðra í Grafarvogi

Húsaleigusamningur

Gylfaflöt 11 / Bæjarflöt 17

Reykjavík

Leigusali:

Kór ehf. kt. 560588-1009,

Leiðhömrum 46,

112 Reykjavík.

Leigutaki:

Svæðisskrifstofa málefna fatlaðra í Reykjavík,

kt. 710381-0549,

Suðurlandsbraut 24,

108 Reykjavík.

Ágúst 1999

o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o o00o

Húsaleigusamningur um skrifstofuhúsnæði.

1. Aðilar samningsins.

Kór ehf., kt. 560588-1009, Leiðhömrum 46, 112 Reykjavík, hér eftir nefndur leigusali, og Svæðisskrifstofa málefna fatlaðra í Reykjavík, kt. 710381-0549, Suðurlandsbraut 24, 108 Reykjavík, hér eftir nefnd leigutaki, gera með sér svofelldan

Leigusamning:

2. Hið leigða.

Leigusali leigir leigutaka skrifstofuhúsnæði í húsinu nr. 11 við Gylfaflöt (og nr. 17 við Bæjarflöt) í Reykjavík, sem er öll 1. hæð hússins og miðhluti 2. hæðar (tvær skrifstofur og opin vinnuáðstaða), og tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóð, brúttó stærð 559.84 fm þ.m.t. hlutdeild í sameign, sem er 49.55% sameignarinnar. Hið leigða húsnæði er afmarkað með rauðum línunum á meðfylgjandi teikningu.

3. Leigutími og afhending.

Leigutími hefst við afhendingu húsnæðisins hinn 1. febr. 2000 (þó ekki fullbúið), og lýkur án uppsagnar eftir 25 ár frá og með þessari dagsetningu. Húsnæðið verður fullbúið hinn 1. mars 2000.

Leigutaki hefur forleigurétt að hinu leigða húsnæði eftir að samningstíma lýkur, áformi leigusali að leigja húsnæðið áfram, að því tilskildu, að leigutaki hafi í einu og öllu staði við skuldbindingar sínar skv. samningi þessum. Verði um áframhaldandi leigu að ræða, skal leigugjald samkvæmt samningi þessum auk verðbótahækkana breytast til hækkunar/lækkunar í sama hlutfalli og breytingar kunna að verða almennt á leigugjaldi sambærilegs húsnæðis. Skal leigutaki tilkynna leigusala með a.m.k. 3ja mánaða fyrirvara, hvort hann ætlar að nýta sér forleigurétt skv. samningi þessum. Verði hið leigða húsnæði selt á leigutímanum eða í lok hans skal leigutaki hafa forkaupsrétt. Leigutaki skal hafa 30 daga frest til að nýta sér forkaupsrétt skv. samningi þessum, talið frá og með þeim degi, sem honum er sannanlega tilkynnt um fyrirhugaða sölu á hinu leigða húsnæði.

4. Fjárhæð og greiðsla leigunnar.

Fyrir hið leigða greiðist kr. 644.000.- á mánuði (grunnleigufjárhæð) og greiðist fyrirfram fyrir einn mánuð í senn. Gjaldldagi er 1. hvers mánaðar og eindagi er 10. hvers mánaðar. Virðisaukaskattur verður ekki innheimtur af leigugjaldi, þar sem ekki verður rekin virðisaukaskattskyld starfsemi í húsnæðinu.

Greiðslustaður: Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis, Skeifunni.
bankanr. 1154-18, reiknrr. 680316.

Grunnfjárhæð leigunnar skal hækka í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu samkvæmt útreikningi Hagstofu Íslands, og er grunnvísitalan vísitala júnímánaðar 1999, sem er 235.9 stig.

Gjaldldagi vísitöluhækkana er sami gjaldldagi og leigugreiðslna, enda liggja þá fyrir útreikningur vísitöluunnar. Þó er leigusala heimilt að ákveða gjaldldaga vísitöluhækkana á 3ja mánaða fresti eða lengur, hafi verið um óverulegar hækkunarir að ræða.

X Fjárhæð leigu breytist ekki í þeim tilvikum, er vísitalan kann að lækka milli tímabila.

Dragist greiðsla leigunnar á leigusali rétt á að krefjast dagdráttarvaxta skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands hverju sinni.

5. Úttekt.

Formleg úttekt skal fara fram á hinu leigða húsnæði í upphafi leigutímans og við endanlegan frágang skv. skilalýsingu..

6. Ástand hins leigða og notkun.

Hið leigða verður afhent fullbúið til notkunar fyrir starfsemi fatlaðra, sbr. teikningar arkitektanna Björns Skaptasonar og Hildar Bjarnadóttur, dags. 1. febr. 1999, og skilalýsingu leigusala, sem er undirrituð samhlíða leigusamningi þessum. Hefur leigutaki hefur kynnt sér rækilega teikningar þessar og skilalýsingu og sætt sig við að öllu leyti. Húsnæðið mun fullnægja þeim kröfum, sem gerðar eru til húsnæðis fyrir ætlaða starfsemi.

Leigutaka er kunnugt um, að ákvæði kunna að verða í lóðarleigusamningi þess efnis, að óheimilt sé að starfrækja í húsnæðinu "hvers konar verslun með matvöru, s.s. stórmarkaði, matvöruverslanir og söluturna."

Í lok leigutímans skal skila húsnæðinu í sambærilegu ástandi og það var í upphafi að teknu tilliti til eðlilegrar rýrnunar miðað við venjulega og umsamda notkun á húsnæðinu, sbr. og næstu mgr.

Leigutaki getur með samþykki leigusala breytt á sinn kostnað hinu leigða húsnæði fyrir sínar þarfir, en allar framkvæmdir vegna breytinga/viðbóta (naglfastar innréttingar aðrar en tæki og annað lausafé) skulu verða endurgjaldslaus eign leigusala við brottfall leigusamnings þessa án tillits til af hvaða orsökum leigusamningurinn fellur niður.

7. Viðhald hins leigða húsnæðis.

Leigutaki skal annast á sinn kostnað allt minniháttar viðhald innanhúss þ.m.t. á gleri, gólfefnum, læsingum, vatnskrönum, raftenglum, rofum, raftækjum, hreinlætistækjum.

Þá skal leigutaki bæta allt það tjón, sem verður af völdum hans sjálfs, viðskiptamanna hans eða þeirra manna, sem hann hefur leyft afnot að húsnæðinu eða umganga það.

Reynist stofnraflögn ófullnægjandi vegna fyrirhugaðrar starfsemi leigutaka bætir hann úr á sinn kostnað.

8. Reksturskostnaður.

Leigutaki greiðir allan reksturskostnað, sem tilheyrir hinu leigða húsnæði þ.m.t. vegna sameignar (annast og kostar að tiltölu umhirðu og rekstur á sameiginlegu bifreiðaplani, gangstéttum og lóð svo sem snjómokstur.). Leigutaki greiðir þannig fyrir notkun vatns-, rafmagns- og hitunarkostnað frá afhendingardegi að telja. Sama gildir um leigu veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað. Sér mælir er fyrir rafmagn, en mælir fyrir hita er sameiginlegur með öðrum eignarhlutum. Við upphaf og lok leigutímans skal leigusali hlutast til um að láta lesa af öllum mælum, sem tilheyra hinu leigða húsnæði ásamt því að tilkynna nýjan notanda fyrir þá mæla, sem eingöngu tilheyra hinu leigða húsnæði. Leigusali annast allt almennt viðhald utanhúss og greiðir öll hefðbundin opinber gjöld, sem tilheyra fasteigninni, svo sem fasteignagjöld, fasteignaskatta og brunatryggingargjald. Leigutaki greiðir fyrir sorphirðu, sem leiðir af rekstri hans.

9. Tryggingar.

Leigusali mun kaupa og hafa ávallt í gildi almenna húseigandatryggingu. Leigutaki eignast engar kröfur á hendur leigusala vegna tjóns, er kann að verða á lausafjármunum leigutaka í hinu leigða húsnæði á leigutímanum, ef það er að rekja til atvika, sem falla undir skilmála húseigandatryggingarinnar, en er ekki bótaskyld skv. þeirri tryggingu (þ.e. tjónið er ekki vávæn afleiðing atviksins).

9. Umgengnis skyldur og réttindi.

Leigutaka er skyldt að fara í hvívetna með hið leigða húsnæði á þann hátt, sem samræmist viðteknum venjum um umgengni, hreinlæti og hollustuhætti. Skal hann gæta sérstaklega hreinlætis vegna notkunar sinnar jafnt innan sem utan. Óheimilt er að nota húsnæðið til annars en upphaflega var samið um. Leigutaka er skyldt að tilkynna leigusala tafarlaust um þörf fyrir lagfæringar eða viðhald, sem leigusala ber að annast. Leigusali á með hæfilegum fyrirvara rétt til aðgangs að hinu leigða húsnæði til eftirlits eða lagfæringa.

Leigusali má sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eða nýjum leigutökum að höfðu samráði við leigutaka. Skal tilkynna leigutaka um slíkt fyrirfram og skal hann sjálfur eða tilnefndur umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur.

10. Framsal leiguréttar.

Leigutaka er bæði og heimilt að framleigja hið leigða húsnæði eða framselja leigurétt sinn að hluta eða öllu leyti að fengnu skriflegu samþykki leigusala.

11. Önnur ákvæði.

Leigufjárhæð samnings þessa skal endurskoðuð til hækkunar/lækkunar, ef verulegar breytingar verða á opinberum gjöldum vegna húsnæðisins, svo sem sérstakar kvaðir og/eða skattar verða lagðar á leigusala eða húsnæðið vegna notkunar leigutaka. Sama gildir, ef séróskir koma fram frá leigutaka um efnisval, frágang og aðrar breytingar frá drögum að skilalýsingu.

Leigutaka er heimilt að setja upp skilti og merkingar utanhúss vegna starfsemi sinnar í hinu leigða húsnæði að höfðu samráði og með samþykki leigusala.

Um samning þennan gilda húsaleigulög nr. 36/1994 ásamt síðari breytingum, eftir því sem við getur átt.

Leigutaki ber kostnað af þinglýsingu þessa samnings.

Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Öllu framanrituðu til staðfestu eru nöfn aðila rituð hér undir í viðurvist vitundarvotta, er gæta lagaskilyrða.

Samning þennan, sem er 3 blaðsíður, gerði Sigurberg Guðjónsson hdl., kt. 110347-2519, Suðurlandsbraut 16 3.h., 108 Reykjavík, sími 588 4757, fax 588-8780.

Reykjavík, 20. ágúst 1999.

Leigusali:
F.h. Kór ehf.

Svein Sveinsson

Leigutaki:
F.h. Svæðisskrifstofu málefna
fatlaðra.

Ólafur Ólafsson



Ólafur Ólafsson

Vitundarvottar að rétttri dags.,
fjarræði og undirritun.

Sigurberg Guðjónsson 121155-4229
Hönnuþórunn Björnsdóttir 260158-85559